UNIVERSITÉ DE LILLE. — FACULTÉ DE DROIT

LES EMPHYTÉOSES

CONCÉDÉES PAR

LES HOSPICES CIVILS DE LILLE

DE 1821 A 1826

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

L'acte public sur les matières ci-dessus
sera soutenu à la Salle des Actes de la Faculté
le Vendredi 24 Mai 1929 à 17 h. 30

PAR

ANDRÉ-J. VANCOSTENOBEL

ATTACHÉ AU SECRÉTARIAT GÉNÉRAL DES HOSPICES CIVILS DE LILLE
DIPLOMÉ D'ÉTUDES SUPÉRIEURES DE DROIT PUBLIC ET D'ÉCONOMIE POLITIQUE
LAURÉAT DE LA FACULTÉ DE DROIT DE LILLE

JURY : *Président :* M. DUEZ, Doyen de la Faculté.
Assesseurs { MM. MONIER, Agrégé.
LHOMME, Chargé de Cours.

LILLE
IMPRIMERIE L. DANEL
93, Rue Nationale
—
1929

UNIVERSITÉ DE LILLE. — FACULTÉ DE DROIT

LES EMPHYTÉOSES

CONCÉDÉES PAR

LES HOSPICES CIVILS DE LILLE

DE 1821 A 1826

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

L'acte public sur les matières ci-dessus
sera soutenu à la Salle des Actes de la Faculté
le Vendredi 24 Mai 1929 à 17 h. 30

PAR

ANDRÉ-J. VANCOSTENOBEL

ATTACHÉ AU SECRÉTARIAT GÉNÉRAL DES HOSPICES CIVILS DE LILLE
DIPLOMÉ D'ÉTUDES SUPÉRIEURES DE DROIT PUBLIC ET D'ÉCONOMIE POLITIQUE
LAURÉAT DE LA FACULTÉ DE DROIT DE LILLE

JURY : *Président :* M. DUEZ, Doyen de la Faculté.
Assesseurs { MM. MONIER, Agrégé.
LHOMME, Chargé de Cours.

LILLE
IMPRIMERIE L. DANEL
93, Rue Nationale
—
1929

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

FACULTÉ DE DROIT DE LILLE

ENSEIGNEMENT

MM. DUEZ (✲, ⚷ avec palme, O. A. ✪), Professeur de Droit international public et de Droit constitutionnel, chargé du cours de Législation financière.

GUERNIER (✲, O. A. ✪), Professeur d'Economie politique (en congé).

MOREL (O. I. ✪), Professeur de Droit administratif, chargé du cours de Droit administratif approfondi (Doctorat).

APPLETON(✲, ⚷, O. I. ✪), Professeur de Procédure civile et Voies d'exécution.

LÉVY-BRUHL (✲, ⚷ avec palme, O. A. ✪), Professeur de Droit romain, chargé du cours d'Histoire du Droit français (Doctorat).

PRUDHOMME (✲, ⚷), Professeur de Droit civil (en congé).

AMIAUD (✲, ⚷, O, I. ✪), Professeur de Droit commercial, chargé du cours de Droit maritime.

LAVERGNE (O. I. ✪), Professeur à la Faculté de Droit de Nancy, chargé d'un cours d'Economie politique.

SIBERT (✲, ⚷ avec palme, O. A. ✪), Professeur à la Faculté de Droit de Rennes, chargé des cours de Droit international public (Licence et Doctorat).

PICARD (✲, O. A. ✪), Professeur, chargé des cours d'Economie politique et de Législation industrielle.

NIBOYET (⚷, O. I. ✪), Professeur à la Faculté de Droit de Strasbourg, chargé d'un cours de Droit civil (Licence).

ESCARRA, (✲), Professeur à la Faculté de Droit de Grenoble, chargé du cours de Droit criminel.

MONIER, agrégé, chargé d'un cours de Droit romain (Licence) et d'un cours d'Histoire du Droit public (Doctorat).

MAZEAUD, agrégé, chargé d'un cours de Droit civil (Licence) et du cours de Droit civil comparé (Doctorat).

LE BALLE, agrégé, chargé d'un cours de Droit civil (Licence).

LEPOINTE, chargé du cours d'Histoire du Droit (Licence).

LHOMME, chargé d'un cours d'Economie politique (Licence).

LASSERRE, chargé d'un cours d'Économie politique (Licence).

DUFOUR (⚷, O. A. ✪), chargé des cours de Droit commercial complémentaire et d'Enregistrement.

ADMINISTRATION

MM. DUEZ (✲, ⚷ avec palme, O. A. ✪), Doyen.

LÉVY-BRUHL (✲, ⚷ avec palme, O. A. ✪), Assesseur du Doyen.

ROSEAU (O. I. ✪), Secrétaire.

DOYENS HONORAIRES

MM. VALLAS (✲, O. I. ✪).
WAHL (✲, O. I. ✪).
PILON (✲, O. I. ✪).
MOUCHET (✲, O. I. ✪).

PROFESSEURS HONORAIRES

MM. WAHL (✲, O. I. ✪).
JEZE (✲, O. I. ✪).
DEMOGUE (O. I. ✪).
COLLINET (O. I. ✪).
PILON (✲, O. I. ✪).
LÉVY-ULLMANN.
AFTALION (✲, O. I. ✪).
VALLAS (✲, O. I. ✪).
LACOUR (✠, O. I. ✪).
MOUCHET (✲, O. I. ✪).

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

INTRODUCTION

Les Hospices de Lille ont, depuis plusieurs siècles, consenti des *emphytéoses*.

On désigne encore aujourd'hui sous ce nom, comme dans l'ancien droit romain, « un droit réel de jouissance sur la chose d'autrui qui ne pouvait s'établir que sur les biens fonds et qui s'obtenait moyennant le paiement d'une rente (1) annuelle, appelée canon » (2).

Les emphytéoses étaient perpétuelles ou quasi-perpétuelles.

« Le preneur, vu la longueur indéfinie de sa jouissance, s'engageait à améliorer, à complanter le fonds, d'où le nom d'emphytéose (d'ἐμφυτεύω, planter) ».

« A l'encontre des tiers, l'emphytéote était armé sur la chose de droits très étendus, dont l'ensemble rendait la situation juridique presque équivalente à celle d'un propriétaire.

» La pratique de l'emphytéose se perpétua en France, après l'Empire Romain, surtout dans les pays de Droit Ecrit, car, dans les pays coutumiers, le même résultat économique était atteint plutôt par l'emploi du bail à rente ou du bail à cens. Mais là où il subsista, l'emphytéose vit se transformer son caractère juridique au contact des conceptions féodales. Ce qui caractérise en effet les tenures féodales, c'est la juxtaposition, sur un même fonds, de deux propriétés, le domaine éminent appartenant au seigneur et le domaine utile, appartenant au possesseur effectif. On considéra donc l'emphytéote, au moins en cas de location atteignant la perpétuité ou une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans, comme un véritable propriétaire, investi du domaine utile, à charge de fournir une faible redevance périodique au propriétaire éminent » (3).

La Révolution vint, par la loi des 18-29 Décembre 1790, interdire

---

(1) D'où le nom d'Arrentement, donné plus couramment à l'emphytéose.

(2) Planiol et Ripert. — *Traité élémentaire de Droit Civil*, 11e Edition (1928), t. I, N° 2989 à 2995.

(3) Colin et Capitant. — *Cours élémentaire de Droit Civil Français*, 5e Edition (1927), t. I, p. 845 à 847.

les baux perpétuels et n'autorisa plus les locations que pour quatre-vingt-dix-neuf ans au plus ou pour trois générations. Le Code Civil fut muet sur l'emphytéose et ce ne fut qu'avec la loi du 25 Juin 1902 que ce droit eut enfin un statut légal qui réglementa sa durée (18 à 99 ans) et les obligations respectives des parties.

Les Archives hospitalières de Lille (1) contiennent de nombreux arrentements perpétuels ou à temps et leur étude permet de constater que la concession emphytéotique était, au même titre que la location ordinaire, un mode de gestion des biens très usité. Celle-ci a été employée jusqu'en 1855 et, depuis cette époque, s'est effectuée la rentrée définitive des arrentements dans le domaine des Hospices.

Les expirations antérieures à 1920 ont été les suivantes :

30 Septembre 1873	30 Septembre 1883	30 Septembre 1891
25 Décembre 1876	30 Septembre 1884	23 Septembre 1898
30 Septembre 1877	15 Mars 1885	22 Mars 1899
30 Septembre 1878	30 Septembre 1885	23 Septembre 1899
15 Mars 1879	30 Septembre 1886	23 Septembre 1900
30 Septembre 1879	23-30 Déc. 1886	22 Mars 1901
15 Mars 1880	30 Septembre 1887	23 Septembre 1901
15 Mars 1882	30 Septembre 1888	22 Mars 1902
30 Septembre 1882	25 Décembre 1888	24 Septembre 1902
15 Mars 1883	30 Septembre 1889	22 Mars 1903

Ces expirations, jusqu'en 1898, ne comprenaient que quelques propriétés isolées, rurales et urbaines. Ce n'est que depuis cette date qu'elles ont comporté la rentrée d'îlots de terrains arrentés dans les anciennes communes de Wazemmes et d'Esquermes, et situés rue Meurein, rue Mercier, rue Nationale, place Philippe-de-Girard, rue des Stations, rue Lavoisier, rue d'Haubourdin, rue d'Esquermes, rue des Rogations et rue de la Digue (Jardin du Prévôt) ainsi que de nombreuses propriétés bâties disséminées dans diverses rues de Lille telles que la rue Basse (Hôtel de l'Europe), rue d'Angleterre, place aux Bleuets, rue de Paris, rue des Urbanistes, cour des Innocents, etc.

La rentrée de ces arrentements — dont la dernière expiration remonte à 25 ans — s'est opérée sans incident.

---

(1) Les références aux Archives hospitalières de Lille figureront sous l'abréviation ARCH. HOSP.

D'autre part, les emphytéoses en cours sont encore sans histoire. Leurs dates d'expiration et leurs situations sont les suivantes :

15 Mars 1929. — Rues de Cambrai, de Douai, de Maubeuge et boulevard des Ecoles, rues d'Arras et de Wazemmes ;

15 Mars 1930. — Rues Gustave-Delory, 3 et 5, Solférino, 18 et 20, de la Digue, 34 à 40, d'Arras (Cour à Singes) ;

15 Mars 1934. — Rue Sans-Pavé ;

15 Mars 1936. — Rue du Béguinage, rue et impasse de la Fontaine-del-Saulx et rue Boucher-de-Perthes ;

15 Mars 1944. — Rues d'Arras, de la Plaine et de Thumesnil ;

15 Mars 1951. — Rue Voltaire, 37 ;

30 Septembre 1951. — Rues Nationale, Boucher-de-Perthes, square Rameau et rue Solférino ;
Rues Fénelon, de Maubeuge et boulevard des Ecoles ;
Rues de Wazemmes et des Meuniers ;

31 Décembre 1951. — Boulevard des Ecoles et rue de Maubeuge ;

30 Septembre 1953. — Rues de Fontenoy et de la Plaine ;
Boulevard Montebello et rue d'Iéna ;

15 Octobre 1953. — Rues de Fontenoy, de la Plaine et Philippe-de-Comines ;

15 Mars 1954. — Rues Manuel, Henri-Kolb, du Soleil-Levant et des Postes ;
Rue de Douai ;

30 Septembre 1955. — Saint-André (rue Molière).

Il n'en a pas été de même, par contre, des arrentements qui ont pris fin de 1920 à 1925.

Témoin des difficultés importantes et multiples que la rentrée de ces emphytéoses a suscitées, il nous a paru intéressant de rechercher leur origine, d'étudier leur naissance et de faire connaître leur vie si longtemps paisible, puis leurs vicissitudes sans nombre résultant de la Grande Guerre, et finalement leur expiration.

Enfant de Lille, nous n'avons pu résister au désir d'évoquer les souvenirs du passé qui se retrouvent, si riches et si complets, dans les archives hospitalières et de rappeler que les arrentements constituent le berceau de nombre de rues et de quartiers de notre Ville.

Alliant, d'autre part, la théorie à la pratique, il nous a semblé utile

de reconstituer l'idée qui a présidé à la formation de ces contrats, de faire connaître l'application qui en a été faite par les parties, l'interprétation qui en a été donnée par les Tribunaux, la conception qu'en ont eue nos législateurs contemporains et, enfin, d'apprécier les résultats de toute nature qui, en dernier ressort, ont été obtenus.

Ces derniers sont particulièrement importants à déterminer au point de vue hospitalier.

La collectivité doit, en effet, assistance à tout individu privé de ressources ; jusqu'à concurrence de leurs revenus, les Hospices assurent l'exécution de cette obligation. Au delà, les municipalités ont, sous réserve de leur droit de contrôle, le devoir de combler l'insuffisance.

La vie hospitalière est donc intimement liée à celle de la Ville elle-même. A ce point de vue également, l'histoire des arrentements expirés présente un intérêt incontestable. Ceux-ci constituant une partie appréciable de la dotation immobilière des Hospices de Lille, l'importance variable des redevances emphytéotiques et le produit de leur aliénation partielle ont permis aux Commissions Administratives qui se sont succédé de poursuivre leur mission charitable et d'assurer l'amélioration progressive des services hospitaliers.

Des arrentements ont, d'autre part, été compris dans l'agrandissement de la Ville effectué en 1860. Ils ont pris à cette époque une importance qui ne pouvait être soupçonnée au moment de leur constitution et sont devenus, lors de leur rentrée, une source importante de revenus supplémentaires, capables de donner un nouvel essor à l'Assistance Publique ou d'alléger les charges qui incombent à ce dernier budget.

Sous ce rapport, la Ville de Lille s'est, de tout temps, trouvée dans une situation privilégiée.

Nombreux, en effet, ont été les bienfaiteurs des Hospices qui ont suivi la voie que leur avait tracée, dès 1216, Jeanne de Constantinople, Comtesse de Flandre et du Hainaut.

Grâce à leurs libéralités, l'Administration hospitalière a pu, à travers les siècles et presque toujours avec son patrimoine propre et exclusif, secourir ses infortunés concitoyens. Sans relâche, elle s'est efforcée de consolider sa situation en vue de maintenir et, le cas échéant, de reconquérir son indépendance et son autonomie financières.

La crise qui sévit depuis 1919 est venue, une nouvelle fois, rompre l'équilibre de son budget, mais les arrentements qui ont pris fin de 1920 à 1925 ont, de leur côté, apporté dans les plateaux de la balance

diverses sources de recettes et de dépenses dont la détermination exacte nous a paru pleine d'intérêt.

L'étude de cette partie importante du domaine immobilier des Hospices nous paraît, dans ces conditions, devoir se poursuivre sous des aspects divers :

Historique, Lille de 1820 différant considérablement de la Ville actuelle et les Hospices pouvant, à bon droit, revendiquer la large part prise par eux dans le développement de la ville ;

Civil, les rapports des Hospices avec les emphytéotes ayant donné naissance à de multiples difficultés d'ordre judiciaire ;

Administratif, enfin, la rentrée des biens arrentés ayant soulevé de graves problèmes d'ordre budgétaire en particulier.

Nous nous efforcerons, au cours de cet examen, de déterminer si la concession des arrentements qui devait présenter en 1820 des avantages certains pour les Hospices et qui, avant 1914, permettait d'entrevoir une ère de prospérité, sinon l'âge d'or, pour cette institution, a répondu aux prévisions primitives ou a, par contre, engendré des conséquences imprévues.

La recherche des résultats acquis — déterminée par l'étude de la question sous le triple aspect précité — permettra de tirer, au point de vue économique, une conclusion définitive sur les avantages que les concessions emphytéotiques qui viennent d'expirer ont pu procurer aux Pauvres de Lille.

BIBLIOGRAPHIE

A. — SOURCES MANUSCRITES

I. — Archives anciennes des Hospices civils de Lille (antérieures à 1790).

1° *Hôpital Notre-Dame, dit Comtesse :*

a) Baux, arrentements, moulins : N^{os} 542, 671, 872 à 874, 896, 912, 950, 963, 971, 987, 1018, 1022, 1040, 1050, 1236, 1271, 1274, 1282, 1301, 1330, 1404, 1445, 1480, 1486, 1526, 1608, 1614, 1618 à 1643, 1658, 1665, 1668 à 1674, 1683, 1694, 1696, 1702 à 1714, 1718, 1731, 1742, 1743, 1751, 1757, 1787, 1789, 1797, 1829 à 1837, 1856 à 1867, 1885, 1886, 1909, 1910, 1934, 1953 à 1968, 2107, 2108, 2450, 2468, 2469, 2471, 2478, 2498, 2508, 2591, 2592, 2595, 2596, 2613, 2618, 2675, 2711, 2712, 2737, 2757, 2766, 2773, 2890, 2906, 2907, 2915 à 2920, 2925, 2926, 2947 à 2953, 2955, 2983, 2992 à 2994, 2997 à 3003, 3012 à 3033, 3048, 3053 à 3063, 3065 à 3068, 3102, 3112, 3124, 3185, 3258, 3259, 3263 à 3265, 3279, 3280, 3283, 3285, 3292, 3321, 3357, 3359 à 3367, 3369 à 3372, 3374, 3392 à 3400, 3421, 3445, 3450, 3453, 3455, 3697, 3700, 3701, 3794, 3897, 3912, 3913, 3924, 3932, 3976, 3988, 4006, 4020.

b) Comptes de l'Hôpital : N^{os} 4397 à 4802.

2° *Hôpital St-Charles Borromée, dit des Vieux-Hommes* (*Fonds II*). — Baux et arrentements : B. 115.

3° *Hôpital des Incurables, dit de St-Joseph* (*Fonds III*). — Baux et arrentements : B. 78.

4° *Maison des Orphelins de la Grange, dite des Bleuets* (*Fonds IV*). — Baux et arrentements : B. 172.

5° *Hôpital St-Jean-l'Evangéliste, dit St-Sauveur* (*Fonds VI*) :

a) Baux et arrentements : B. 132, 136 à 139.

b) Comptes de l'Hôpital : E. 7 à 128.

6° *Maladreries de Lille, dites des Bons Bourgeois et de Pont-à-Marcq, Maladrerie de Canteleu et Hôpital d'Anstaing* (*Fonds VII*) :

a) Baux et arrentements : B. 40 à 44.

b) Comptes de l'Hôpital : E. 2 à 28.

7° *Hôpital St-Jacques* (*Fonds X*). — Baux et arrentements : B. 27 et 28.

8° *Hôpital du St-Esprit* (*Fonds XI*). — Baux et arrentements : B. 2.

9° *Hôpital de Notre-Dame des Sept-Douleurs, dit Stappaert* (*Fonds XIII*). — Baux et arrentements : B. 24.

10° *Maison des Bonnes Filles, dite de la Conception de Notre-Dame* (*Fonds XIV*).— Baux et arrentements : B. 122.

11° *Hôpital Général* (*Fonds XVI*) :

a) Baux et arrentements : B. 18.

b) Comptes de l'Hôpital : E. 16 à 52.

12° *Hôpital St-Julien* (*Fonds XVIII*). — Comptes de l'Hôpital : E. 3 à 59.

13° *Confréries ou Compagnies d'Arbalétriers, d'Archers ou de Tireurs d'Armes* (*Fonds XX*). — Baux et arrentements : B. 7.

14° *Hôpital St-Nicolas* (*Fonds XXVIII*). — Baux et arrentements : B. 3 à 5 et 41 à 47.

15° *Hôpital de la Trinité* (*Fonds XXX*) — Baux et arrentements : B. 15 et 16.

16° *Maison de réclusion, dite des Bons Fils* (*Fonds XXXI*). — Baux et arrentements : B. 27.

17° *Béguinage Ste-Elisabeth* (*Fonds XXXII*). — Baux et arrentements : B. 38.

II. — Archives modernes des Hospices civils de Lille (de 1790 à nos jours).

1° *Registres aux résolutions du Conseil d'Administration des Secours de la Ville de Lille.* — Registres 13 à 15, 17, 19 et 20.

2° *Registres des délibérations de la Commission Administrative des Hospices civils de Lille.* — Registres 21, 22, 24, 26, 28, 35, 36, 49, 52, 55, 65, 72, 115.

3° *Registres sommiers des propriétés des Hospices :*

Registres n° 1 et 16. — Biens de l'Hôpital Général aux droits de l'Hôpital des Invalides.

» n° 4 et 17. — Biens de l'Hôpital Général aux droits de l'Hôpital St-Nicolas.

» n° 9 et 11. — Biens de l'Hôpital Notre-Dame, dit Comtesse.

» n° 18 et 19. — Biens de l'Hôpital Notre-Dame, dit Comtesse et de l'Hôpital St-Jean l'Evangéliste, dit St-Sauveur.

» n° 20 — Biens de l'Hôpital St-Jean-Baptiste, dit Ganthois.

» n° 21 — Biens de la Maison Notre-Dame des Sept-Douleurs, dite de Stappaert.

B. — SOURCES IMPRIMÉES

I. — Ouvrages généraux.

AUBRY et RAU. — *Cours de Droit Civil français,* 5e édition, 1897.

CAMPAGNOLE (Edouard). — *L'Assistance Médicale Gratuite,* Nancy, 1920.

do *L'Assistance Obligatoire aux Vieillards, aux Infirmes et aux Incurables,* Nancy, 1924.

COLIN et CAPITANT. — *Cours élémentaire de Droit Civil français,* 5e édition, 1927.

CROS-MAYREVIEILLE (Gabriel). — *Traité de l'Assistance Hospitalière,* Nancy, 1912.

DEFRENOY (Ch.). — *Les baux à loyer pendant la guerre* (Administration du Répertoire Général pratique du Notariat et de l'Enregistrement), Paris, 1918.

DUEZ (Paul). — *La responsabilité de la Puissance Publique (en dehors du contrat)*, Paris, 1927.

GOUACHON et Dr MOURET. — *Manuel pratique d'Assistance,* Lyon, 1925.

JOURDAN, DECRUSY et ISAMBERT. — *Recueil général des anciennes lois françaises depuis l'an 420 jusqu'à la Révolution de 1789.*

LEMAY (Auguste). — *Etude historique et pratique de l'Assistance publique en France,* Lille, 1912.

Mémorial des Percepteurs, des Receveurs des Communes, Hospices, Bureaux de Bienfaisance et autres Établissements publics, Année 1885.

PIRENNE (Henri). — *Histoire de Belgique,* 1902-1927, 5 vol.

PLANIOL et RIPERT. — *Traité élémentaire de Droit Civil,* 11e édition, 1928

Revue des Hôpitaux, publiée sous la direction de M. Gouachon, Secrétaire Général des Hospices de Lyon, Années 1921, 1925, 1927, 1928.

Revue des Établissements de Bienfaisance et d'Assistance.

Revue Fiscale des Régions Libérées, Janvier 1922.

II. — Ouvrages spéciaux.

Archives Historiques et Littéraires du Nord de la France et du Midi de la Belgique, Valenciennes, 1884.

BERTRAND (A.). — *Les Rues de Lille, leurs origines, transformations et dénominations,* Lille, 1880.

BIGWOOD (Georges). — *La question des rentes payables en grains dans la seconde moitié du XVIe siècle aux anciens Pays-Bas* (Annales de la Société d'Archéologie de Bruxelles), 1902, t. XVI.

BRUCHET (Max). — *Bibliographie des travaux publiés sur l'histoire de Lille antérieurs à la Révolution,* Lille, 1926.

BRUN-LAVAINNE. — *Atlas topographique et historique de la Ville de Lille,* accompagné d'une histoire abrégée de cette Ville, de notes explicatives, de cartes et de vues, Lille, 1830.

Buzelin. — *Annales Gallo-Flandriæ,* Douai, 1624.

Chon (François). — *Promenades lilloises,* Lille, 1888.

Dibos. — *Le nouveau guide des étrangers dans Lille et son arrondissement,* Lille, 1817.

Derode (Victor). — *Histoire de Lille,* Lille, 1848, 3 vol.

Detrez (Abbé Lucien). — *Les Augustines de Cambrai,* Paris, 1924.

Dubois (Louis). — *Le régime de la brasserie à Lille des origines à la Révolution (1279 à 1789),* Lille, 1912 (Thèse droit Caen).

Dupire. — *Hospice Général de la Charité.* Historique dans « Hospices Civils de Lille. Situation financière avant et après l'agrandissement de la Ville de Lille », Lille, s. d. (1875).

Fölet (H.). — *Hôpitaux Lillois disparus,* Lille, 1899.

Guide des étrangers à Lille ou description de la Ville et de ses environs, Lille, 1772.

Guide ou conducteur des étrangers dans Lille et son arrondissement, Lille, s. d. (1817).

Hautcœur (Mgr Ed.). — *Cartulaire et Histoire de la collégiale de Saint-Pierre de Lille,* Lille, 1896, 6 vol.

Hospices de Lille. — *Étude sur le fonctionnement de l'Assistance publique à Lille,* Lille, 1902.

Hospices de Lille. — *Mémoire de l'Administration des Hospices Civils de Lille sur la question de la fusion des revenus de ses divers Établissements,* Lille, 1833.

Houze de l'Aulnoit (Aimé). — *De l'Assistance publique à Lille. L'Hôpital St-Sauveur,* Lille, 1866.

Leclair (Edmond). — *L'Hôtel Dieu de Lille (1747-1802),* Lille, 1927.

d° *Un manuscrit de l'Hôpital Ganthois. Bulletin de la Société d'études de la province de Cambrai,* Lille, 1914.

Lefevre (Pierre). — *Le commerce des grains et la question du pain à Lille de 1713 à 1789,* Lille, 1925.

Legougeux (Louis). — *Souvenirs Lillois,* Lille, 1904.

Leleu (Edmond). — *L'Assistance publique à Lille depuis le XI^e siècle,* Lille, 1911.

d° *Notre vieux Lille, ses édifices, ses églises, ses couvents, ses casernes et ses hôpitaux,* Lille, 1921.

Lemoine. — *Plans et alignements dans Lille et la région du Nord en 1909,* Lille, 1909.

Leuridan (Chanoine Th.). — *Histoire de l'Hôpital de Seclin,* Roubaix, 1905.

Merlin. — *Répertoire universel et raisonné de Jurisprudence,* 4^e édition, Paris, 1812.

Poret (P. J.). — *Les vieilles rues de Lille. Notes inédites rédigées au commencement du siècle,* Lille, 1879.

PRATE (Jacques). — *Droit d'eau et de vent en Flandre, en Hainaut et en Cambrésis,* Lille, 1910 (Thèse droit Caen).

RAPARLIER. — *Placards, Edits et Ordonnances, concernant les Chartes générales du Haynaut, les gens de main morte, et toutes autres matières journalières, pour l'utilité des praticiens,* Douai, 1771.

RENOUARD (X.). — *L'Assistance publique à Lille de 1527 à l'an VII,* Lille, 1912 (Thèse droit Lille).

SAINT-LÉGER (A. de). — *Lille au Moyen Age,* Lille, 1908.

d° *Lille sous la domination des ducs de Bourgogne,* Lille, 1909.

SAINT-LÉGER (A. de). — *Lille sous la domination autrichienne et espagnole* (Deuxième partie), Lille, 1911.

SALEMBIER (Abbé Alfred). — *Histoire de Wazemmes,* Lille, 1912.

SCRIVE-BERTIN. — *La Confrérie d'Armes Saint-Michel* (Bulletin de la Commission historique du Nord, Lille, 1890, t. XIX).

TESTELIN. — *Rapport sur les monnaies, poids et mesures de la Commune de Lille,* Lille, an XIII.

THÉODORE (Émile). — *L'Eglise St-Etienne* (Bulletin du Comité Flamand, 1926, 2e fascicule).

TIROUX. — *Histoire de Lille et de sa chatellenie,* Lille, 1730.

VAN HENDE (Ed.). — *Histoire de Lille de 620 à 1804,* Lille, 1874.

VERMESSE. — *Vocabulaire du patois lillois,* Lille, 1861.

PREMIÈRE PARTIE

CONSTITUTION DES ARRENTEMENTS

CHAPITRE Ier. — SITUATION TOPOGRAPHIQUE

Les arrentements expirés de 1920 à 1925 ont fait l'objet d'actes reçus par Me Cyr-Louis-Joseph Desrousseaux, notaire désigné par M. le Préfet du Nord en exécution d'un décret du 12 Août 1807 pour les Hospices Civils et les Établissements de bienfaisance et d'instruction publique pour les cinq cantons de la ville de Lille.

SECTION I. — **État des concessions emphytéotiques accordées de 1821 à 1826.**

L'examen de ces contrats permet de résumer les concessions emphytéotiques dans le tableau suivant :

FONDATIONS	COMMUNE	SITUATION	NATURE	CANON Hect.	Lit.	cent.
Concession des 3 et 4 Juillet 1820. — Acte complémentaire du 12 Février 1870 et partie de la concession du 17 Mars 1823.						
St-Nicolas.	Wazemmes.	Cantons de St-Augustin, St-Blaise et de la Compagnie.	Surface 2ha 15a 90ca 75. Jardins, Blanchisseries..... Maison de campagne, cabarets	165 11	47 63 55	10 51 00
Concession des 19, 20, 21, 22 Février et 12 Mars 1821.						
St-Nicolas.	Wazemmes.	Canton de St-Blaise et Jardin de la Compagnie.	Surface : 2 ha 73a 28 ca 91. Labour, Jardin, Blanchisserie, Cabaret et Maisons.....	153	70	60
Hôpital Comtesse.	Wazemmes.	Blanc-Ballot, Faub. de la Barre, Allée de la Grappe de Raisin, Allée du Vacher.	Surface : 2ha 69a 71ca 19, Auberge, Cabarets, Jardins et bâtiments.....	158	11	58
Concession des 17 Mars, 6 et 20 Mai 1823, 12 Octobre, 28 Décembre 1824 et 17 Février 1825.						
St-Nicolas.	Wazemmes.	Canton de la Compagnie.	Surface : 2ha 03a 40ca. Labour.	62	75	00
Concession des 18 Mars et 6 Mai 1823.						
Hospice Gantois.	Wazemmes.	La Vieille Aventure	Surface : 1ha 20a 95ca 88. Guinguette, Maisons, Jardins.	68	20	00
			A Reporter.....	620	42	79

Fondations	Commune	Situation	Nature	Canon Hect.	Lit.	cent.
			Concession du 18 Août 1823.			
			Report.....	620	42	79
Hospice Ganthois.	Lille.	Rue des Robleds, 3 à 21 ; Rue du Molinel, 36 ; Cour Noiret, 3....	Maisons.....	93	70	00
Hôpital St-Jacques.	Lille.	Rue St-Jacques, 14 et 16.....	Maisons.....	41	00	00
Hospice Stappaert.	Lille.	Place des Patiniers, 20 ; Rue de l'Hôpital-Militaire, 20-22-24 ; Rue Détournée, 16.....	Maisons.....	57	60	00
			Concession du 19 Août 1823.			
Hôpital Général.	Croix, Hellemmes, Péronne.	.....	Surface 59ª 94ca 08. Jardins et Maisons, Verger, Ferme, Grange et Etables..	9	30	00
Maison Ste-Anne.	Mons-en-Pèvele.	.....	Maisons.....	1	05	00
Hôpital St-Sauveur.	Wazemmes.	Faubourg-de-la-Barre.	Surface 36ª 69ca 97. Maison de Campagne, Jardins	16	55	00
Hôpital Comtesse.	Lille.	Rue Saint-Sébastien, 9-11.	Maisons.....	8	05	00
	Wazemmes.	La Fontaine-Del-Saulch.	Surface 13ª 41ca 09. Blanchiss.	6	50	00
	Bourghelles.	.....	Surface 22ª 03ca 55. Ferme...	1	05	00
St-Nicaise.	La Madeleine.	Jardin du Cabaret du Comte de Lille.	Surface 12ª 05.....	2	55	00
			Concession du 9 Septembre 1823 et acte complémentaire du 1er Août 1874.			
Hospice Ganthois.	Lille.	Rue Malpart, 10 à 22 et Cour St-Jean, 1 à 9, 2 à 16.	Maisons.....	95	76	40
			Concession du 18 Novembre 1823.			
Hôpital Comtesse.	Lille.	Rue St-Sébastien 23 à 33.	Maisons.....	65	40	00
			Concession du 31 Janvier 1825.			
Hôpital Comtesse.	Lille.	Rue du Guet, 2 à 22. Rue de la Caserne St-André, 4-10.	Maisons.....	61	70	00
			Concession du 1er Février 1825.			
Hôpital Général (Raspuck et 58 fondations).	Lille.	Rue d'Anjou, 4. Rue St-Genois, 25. Rue du Gard, 3 et 5. Rue des Tanneurs, 66. Rue de Tournai, 79. Rue de la Vignette, 4. Rue du Noir-Moreau, 4. Rue St-Michel, 6. Rue des Bouchers, Cour du Pourpoint-d'Or, 5. Rue des Fossés, 13. Rue St-Etienne 31. Rue Comtesse, 11 et quai de la Basse-Deûle, 13.	Maisons.....	273	75	00
			Concession du 1er Mars 1825.			
Hôpital Général. (58 Fondations).	Lille.	Rue à Claques, 6.	Maisons.....	11	10	00
Hôpital Comtesse.	Lille.	Rue St-Sébastien, 13-15 et Rue de la Caserne St-André, 14 à 26.	Maisons, Jardin.....	132	45	00
			Concession des 24 Mai, 16 et 18 Juin, 5 Juillet et 9 Août 1825, 9 Février, 18 Mai, 18 Juillet, 18 Octobre 1826, Actes complémentaires des 12 Décembre 1828 et 19 Juin 1869.			
Hôpital Comtesse.	Lille.	Place du Vieux-Marché-aux-Chevaux, 12 et 16. Rue du Prez, 2 à 28. Rue du Prez, 3 à 5, 9 à 27. Rue des Sept-Honaines, 8-10.	Maisons.....	251	54	13
			A Reporter.....	1749	48	32

Fondations	Commune	Situation	Nature	Canon Hect.	Lit.	cent.
			Concession des 22, 23 Août 1825.			
			Report.....	1749	48	32
Hôpital St-Sauveur.	Lille.	Place du Réduit, 15 à 21, 25 à 33. Cour des Jardins 3 à 11, 8 à 16. Cour à Clous, 16 à 22.	Maisons.....	221	05	00
			Concession des 12, 13 Septembre 1825, 9 Février 1826 et Actes complémentaires des 16 Septembre 1828 et 7 Septembre 1835.			
Hôpital St-Sauveur.	Lille.	Place du Réduit 35 à 49, 65 à 71. Cour à Clous, 15 à 25. Rue St-Sauveur, 110, 112.	Maisons.....	222 35 20	35 05 70	00 00 00
			Concession des 19, 20, 22 Décembre 1825.			
Hôpital Général. (Hôpital des Invalides).	Lille.	Rue de Fives, 75-77-79-83-85. Rue de Boufflers, 1-9-11-13-4 à 12. Rue de Tournai, 118.	Maisons.....	84	95	00
			Concession des 17 Janvier, 9 Février, 18 Mai, 18 Juillet 1826.			
Hôpital Comtesse.	Lille.	Rue de Fives 82-86-88-92. Rue du Croquet, 1-3.	Maisons.....	33	35	00
			Total des Canons.....	2366	93	32

Les propriétés concédées en arrentement pour la période expirant de 1920 à 1925 se trouvaient donc réparties sur Lille, Wazemmes et diverses communes rurales et rapportaient en totalité 2.366 hectolitres 93 litres 32 centilitres de blé, se décomposant comme suit :

Arrentements sis à Lille.....		1.709^{hl} 50^{l} 53^{cl}
— id —	sis à Wazemmes.....	643 47 79
— id —	sis à Croix, Hellemmes, Péronne, Bourghelles, Mons-en-Pèvele, et la Madeleine.....	13 95 00
	Total.....	2.366^{hl} 93^{l} 32^{cl}

Section II. — **Les arrentements de l'ancien Lille.**

En 1820, la ville de Lille se trouvait limitée par les fortifications actuelles qui partent de la Citadelle, passent par les portes d'Ypres (St-André), de Gand, de Roubaix et de Tournai et arrivent à la Noble Tour.

De cet endroit, d'après le plan cadastral de F.-F. Rousseau de 1820, les fortifications suivaient le tracé ci-après :

Le côté Sud de l'Hôpital St-Sauveur, emplacement actuel du Service des consultations,

Le fort du Réduit, qui était extérieur à la Ville,
La Porte des Malades (Porte de Paris),
La caserne des Malades,
Le fond du jardin de l'Hospice Ganthois,
La place Jacquard actuelle,
La rue des Sept-Honaines (1),
La Porte Notre-Dame ou de Béthune, à l'entrée de la rue Gombert,
La rue Gombert où l'on voyait le bastion de la Piquerie,
Le bastion du Calvaire, derrière l'Hôpital-Militaire,
Le chevet de l'Eglise St-Etienne,
Le jardin botanique de l'Hôpital-Militaire,
La Porte d'eau, dite « poste à grenouilles », qui se trouvait à l'extrémité de la rue de la Baignerie,
Le Quai du Wault qu'elles contournaient,
La rue Macquart actuelle,
La Porte de la Barre qui se trouvait contre la Citadelle.

Nous ne pensons pas qu'il y ait lieu de fournir d'indications spéciales sur la situation des arrentements situés dans l'enceinte de Lille telle que nous venons de la décrire. Les noms des rues sont demeurés les mêmes et nous ne voyons comme modifications à signaler que :

1° La Cour Noiret, devenue la rue Théophile-Semet,

2° La rue des Sept-Honaines, dénommée actuellement rue Jeanne-Maillotte,

3° La rue du Noir-Moreau, aujourd'hui disparue. Elle était, à cette époque, le seul accès à l'Eglise St-Maurice par la rue de Paris. Cette rue, en effet, se prolongeait devant cette église et ce n'est qu'en 1860 que les immeubles situés sur le parvis actuel furent expropriés pour assurer le dégagement de l'édifice.

Section III. — **Les arrentements de Wazemmes.**

Au delà de la ligne de démarcation formée par les remparts, s'étendait la commune de Wazemmes, limitée par celles de Fives (chemin de St-Sauveur, dénommé depuis chemin de Ronchin), de

---

(1) En patois de Lille, le mot « honaine » signifie chenille. — Vermesse : *Vocabulaire du patois lillois*, Lille, 1861, page 79. — Brule-Maison, dans *Le Baudet soldat*, dit : « Fergu comme eune honaine » (fier comme une chenille).

Ronchin, de Fâches (chemin des Margaritois), d'Esquermes (chemins des Bois-Blancs et des Rogations) et enfin de Lambersart (Pont-de-Canteleu).

Trois portes de Lille (celles de la Barre, de Béthune et de Paris) donnaient accès à la Commune de Wazemmes. La Porte de Paris desservait le faubourg de Paris (rue de Douai et rue d'Arras) qui, par ordonnance royale de Louis-Philippe en date du 18 Mai 1833, fut séparé de la Commune de Wazemmes pour former « Les Moulins ».

Le territoire de la nouvelle commune comprenait les lieuxdits suivants : *Au Moulin de la Bascule, Au chemin de St-Sauveur, Le faubourg de Paris, Au Moulin à l'Argent, Au Moulin des Canonniers, Vers Thumesnil, Vis-à-vis 3 berlous* et *Les 5 bonniers.*

Celui de Wazemmes se divisait comme suit : à gauche et à droite de la rue du faubourg de Béthune (actuellement rue Léon-Gambetta), s'étendait le faubourg de Béthune.

A gauche étaient les lieuxdits : *Les Hautes Voies, Au chemin de l'Evêque, Les 15 bonniers* et *Vers Esquermes.*

A droite se trouvaient : *Derrière Blanc-Ballot, Les Allées, Le faubourg de la Barre, Au Grand-Tournant* et *Vers Canteleux.*

Nous ne pouvons donner une meilleure idée de la situation de Wazemmes lors de la concession des arrentements qu'en reproduisant la description faite en 1817 par le *Conducteur ou guide des étrangers dans Lille et son arrondissement* (1) :

Wazemmes (Canton de Lille Sud-Ouest) : 5.069 habitants. — Le faubourg de Paris (Wazemmes-lez-Lille) (2) est le centre de la fabrication de l'huile, l'une des branches principales de l'industrie dans les environs de Lille. Il n'est pas de voyageur qui, arrivant à Lille par les routes de Douai ou d'Arras, ne soit frappé du coup d'œil que présente cette foule de moulins ou tordoirs à vent qui ceinturent comme une forêt cette belle ville. Ces moulins sont en activité toute l'année lorsqu'ils ont le vent favorable.

Cette Commune a un commissaire de police. Son budget est réglé par le Roi. Elle possède trois pompes à incendie. On y trouve quelques blanchisseries de fil de lin, une amidonnerie, plusieurs chantiers de

---

(1) Ouvrage publié en 1817 par Castiaux, libraire à Lille, page 237, note 5.

(2) On sait, par ce qui a été dit plus haut, que le Faubourg de Paris a formé en 1833 la commune « Les Moulins » (en raison des nombreux moulins existant dans cette région). Avant cette date, ce faubourg faisait encore partie de la commune de Wazemmes, d'où la désignation qui lui est donnée dans le guide de 1817.

construction et un grand nombre de guinguettes et de maisons de plaisance, notamment dans les faubourgs de Béthune et de la Barre qui en font partie.

Le même opuscule (1), traitant des « Habitudes, usages, caractère, intelligence et moralité des Lillois » ajoute :

Tous les dimanches et jours fériés, durant la belle saison, les ouvriers se répandent en foule dans les faubourgs et particulièrement dans ceux de la Barre et de Béthune, où, jusqu'à la fermeture des portes, ils vont au milieu des pots de bière écumeuse et la fumée des pipes, oublier les ennuis de leur misère ou les fatigues de la semaine. Parmi les guinguettes où ils se rendent avec plaisir, la Nouvelle Aventure (2), dans le faubourg de Béthune, se fait remarquer par la singularité de sa construction : il y a une salle avec des loges et un théâtre, où l'on peut jouer la comédie. En été, les artisans s'y rassemblent pour danser ; un étranger ne doit pas manquer d'y aller pour y connaître les différentes particularités. C'est dans ces assemblées bachiques que Teniers (3) a pris le sujet de la plupart de ses fêtes flamandes, quoique celles-ci soient un peu plus relevées, n'étant composées que des habitants de la ville. C'est aussi ce faubourg qui communique à toutes les petites maisons de plaisance qui sont dans les villages d'Esquermes et de Wazemmes (4). C'est un spectacle des plus agréables, que de se trouver en été à l'entrée de la Ville par la Porte de Béthune, une heure avant qu'on la ferme, pour y voir l'affluence du monde qui revient, les uns de se divertir dans les guinguettes, les autres chargés de fleurs et de fruits qu'ils rapportent de leurs petits jardins : c'est où l'on peut prendre une idée de la grande population de la Ville.

Cette description générale de la Commune de Wazemmes nous

---

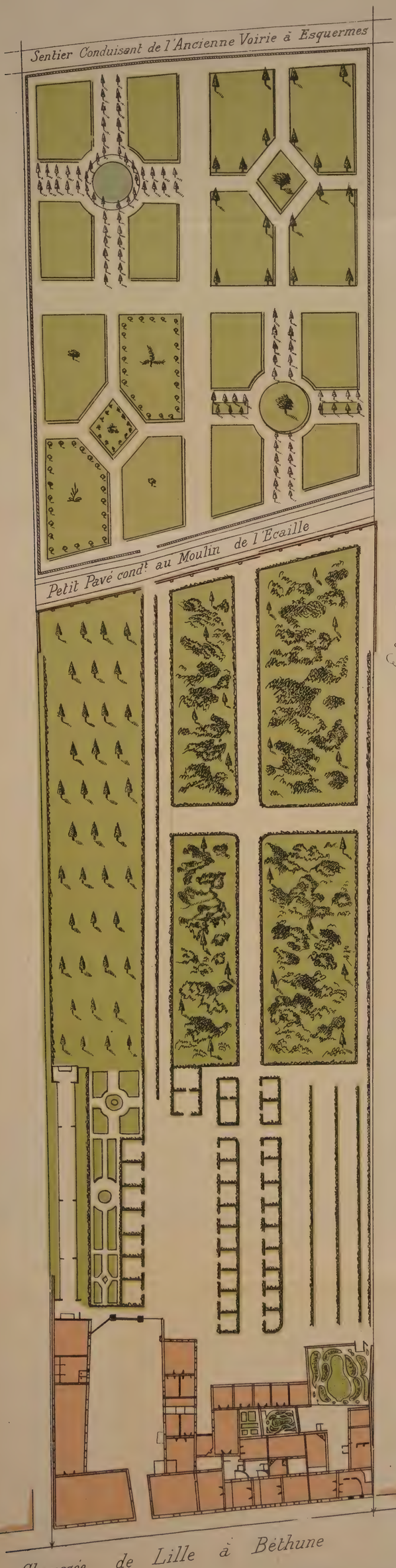
(1) Op. cit. : pages 187 et 188.

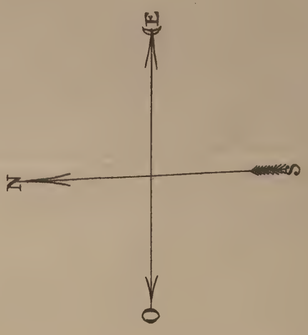
(2) La guinguette de la Nouvelle Aventure (du nom de son enseigne), sur l'emplacement de laquelle se trouve aujourd'hui la Place du même nom, appartenait aux Hospices (Fondation de l'Hospice St-Jean-Baptiste, dit Ganthois). Elle avait été concédée en arrentement pour 100 ans et 1 jour du 3 Mai 1758 moyennant un canon annuel de 134 florins, réduite à 128 florins ou 160 livres (158 fr. 02) par suite de la suppression des rentes seigneuriales.

Cette propriété a été vendue 250.000 francs à la Ville de Lille, suivant acte administratif du 12 Avril 1862, pour la création de la Place de la Nouvelle Aventure.

(3) Voir au Palais des Beaux-Arts à Lille, le tableau de François Watteau reproduisant une fête à la Nouvelle Aventure.

(4) D'après le guide de 1817, ce fut en 1699 que l'on commença à faire des jardins à Esquermes et Wazemmes.





Plan Géométral

d'un terrein Situé à Wazemmes

FAUBOURG de BÉTHUNE

Sur le quel terrein se trouvent une Guinguette dite la

VIEILLE AVENTURE

et Cinq Petites Maisons adjacentes appt à l'hôpital Gantois de Cette Ville.

Echelle de 1 à 500 Mètres

permet maintenant de situer les divers groupes d'arrentements qui ont été constitués sur ce territoire en 1820, 1821 et 1823.

§ 1. — La Vieille Aventure.

Le premier groupe est celui de la Vieille Aventure, d'une surface de $1^{ha}20^{a}95^{ca}88$.

Il comprenait, en façade de la Chaussée de Lille à Béthune, la guinguette de la Vieille Aventure, trois petites maisons et une autre plus grande. Ce front à rue correspond au sol de l'allée actuellement dénommée de la Vieille Aventure ainsi qu'aux numéros 159 à 177 inclus de la rue Gambetta.

Derrière la guinguette et jusqu'au petit pavé conduisant au moulin de l'Ecaille (rue de Flandre), s'étendaient des jardins plantés et des promenades.

Entre le petit pavé du moulin de l'Ecaille et le sentier conduisant de l'ancienne Voirie à Esquermes (rue Manuel), quatre jardins, d'une contenance respective de $10^{a}94^{ca}$, $9^{a}45^{ca}$, $10^{a}22^{ca}$ et $9^{a}76^{ca}$, étaient également concédés en arrentement.

Le plan ci-annexé donnera, mieux que toute description, une idée des lieux arrentés.

§ 2. — Les Allées.

Un second groupe d'arrentements se trouvait au lieudit *les Allées* et était formé par les terrains compris entre la rue du Faubourg-de-Béthune (rue Gambetta) et le chemin venant de celui de l'Évêque et conduisant de Wazemmes à Lille (rue du Ratintout, aujourd'hui rue Ratisbonne), la ruelle Ste-Barbe et le chemin des Stations (1) (rue des Stations, place des Halles Centrales et rue de Puébla).

Ces terrains étaient en presque totalité situés dans la première zone des servitudes militaires de la Place de Lille.

Les propriétés des Hospices commençaient approximativement aux n^{os} 54 de la rue Gambetta et 41 de la rue de Puebla. Leur limite était parallèle à l'allée St-Augustin (rue Ernest Deconynck, précédemment rue St-Augustin). De cette allée partait le contour St-Blaise, dont la

---

(1) Cette rue est appelée ainsi à cause des sept oratoires dédiés à la Vierge et placés sur cette voie depuis Lille jusqu'à la chapelle de N.-D. de Réconciliation à Esquermes.

partie qui subsiste forme aujourd'hui la rue St-Blaise. Ce contour reliait les allées St-Augustin et St-Blaise, cette dernière débouchant sur le chemin des Stations.

Rue Ratisbonne, existait déjà l'allée qui porte actuellement le nom d'impasse Colbert.

Une nouvelle allée, qui est devenue l'allée des Roses (rue Mercier) a été prévue dans la concession emphytéotique du 17 Mars 1823 pour assurer la mise en valeur de $2^{ha}\ 03^{a}\ 40^{ca}$ qui étaient en labour. Aucune trace n'existait à cette époque de l'allée Mon Jardin, devenue plus tard rue Franklin.

Plus loin, enfin, la ruelle Ste-Barbe communiquait avec le chemin des Stations par l'allée Autier qui était reliée par un pont à la Grande Allée (rue Meurein).

Ces arrentements étaient compris dans les cantons St-Augustin, St-Blaise et de la Compagnie.

Leur surface totale était de $6^{ha}\ 92^{a}\ 59^{ca}\ 66$.

Les principales constructions qui existaient en 1820 étaient les suivantes :

En façade du chemin des Stations :

1° Le cabaret du Jardin de l'arc (angle de la rue Meurein).

2° Une fabrique de calicots contiguë audit cabaret et érigée dans le ci-devant Jardin de la Compagnie.

En façade de la ruelle Ste-Barbe et faisant suite au premier cabaret précité, le cabaret à l'enseigne de Mon Jardin.

Plus loin, vers Lille, bordant le canal des Stations (1) et en face du bras longeant la digue d'inondation et réunissant le Fourchon au canal précité, se trouvait une maison de campagne.

La désignation des baux emphytéotiques porte pour le surplus : maisons, bâtiments, blanchisseries et jardins.

Huit ponts ou passerelles, dont le pont St-Blaise et le pont de la Grande Allée, franchissaient le canal des Stations sur toute la longueur de la propriété des Hospices.

---

(1) Canal créé en 1565, s'embranchant sur le Fourchon à l'ancien cabaret de l'Arbonnoise et suivant la rue actuelle des Stations. En 1637, il fut approfondi et élargi depuis le pont proche du cimetière d'Esquermes jusqu'à celui de Beaufremez qui se trouvait à l'angle de la rue Jean-sans-Peur et de la rue Jacquemars-Giélée (A. Salembier : *Histoire de Wazemmes,* p. 14).

Commune de WAZEMMES

(*Fauxbourg de Béthune*)

SITUATION en OCTOBRE 1820

des arrentements des Hospices de Lille
dans les cantons Saint-Augustin, Saint-Blaise
et du Jardin de la Compagnie.

Canton de Saint Augustin

Digue de l'Inondation

Pont de St Blaise

Canal des Stations

Chemin des Stations

Pont de la Grande Allée

Cabaret du Jardin de l'Arc

Jardin de la Compagnie

Jardins arrentés en 1801

Ruelle Saint Pierre

Ruelle du Jardin de l'Arc

Allée St Blaise

Chemin Conduisant de la Ruelle St Blaise à l'Allée de St Augustin

Allée de Saint Augustin

Jardins arrentés en 1801

Chemin venant de Celui de l'Evêque et conduisant à Lille

Chemin conduisant

Wazemmes

Lille

Chaussée de Béthune à Lille

Echelle d' I. A. 1500 Mètres

5 10 20 40 50 60 70 80 90 100 150

§ 3. — Le Faubourg de la Barre.

Un troisième groupe d'arrentements expirant de 1920 à 1925 est celui se trouvant compris d'une part entre les fortifications allant de la Porte de Béthune à celle de la Barre et, d'autre part, l'ancienne digue d'inondation.

Le Guide des étrangers dans Lille pour 1817 (1) s'exprime comme suit au sujet de cette digue :

De la porte de Béthune à la Citadelle, il n'y a que deux fronts dans l'un desquels est l'entrée des eaux dans la ville et la porte de la Barre. Cette partie est défendue par des bastions détachés et de plus couverte par la grande inondation qu'on peut opérer avec la Deûle, laquelle met sous l'eau tout le pays à plus d'une demi-lieue en avant, entoure la Citadelle et va se terminer à la chaussée de la porte St-André.

La digue, construite en 1699, part de la porte de Béthune, court jusqu'à celle de la Barre et défend la ville de l'inondation. L'intérieur est une sorte de camp retranché, que l'assiégé peut inonder à volonté. La digue, si elle était plantée, serait une assez jolie promenade. Elle est environnée de jardins dont l'aspect est des plus riants.

D'autre part, M. l'abbé Salembier, dans son *Histoire de Wazemmes* (2) signale que :

La promenade de la digue était très pittoresque et très recherchée des Lillois. Une double ligne de peupliers que l'on apercevait de loin, les jolis jardins que traversaient les ruisseaux des blanchisseurs, les ponts rustiques, les petites fermes, les coquettes maisons de campagne, les cygnes aux blanches ailes qui animaient le paysage, tout cela semblait fait à souhait pour le plaisir des yeux et formait, dit-on, un paysage des plus enchanteurs. Wazemmes était alors, par ses belles promenades et son site pittoresque, un lieu de rendez-vous cher à la population lilloise. C'était le Bois de Boulogne de l'époque.

Cette digue, d'une largeur approximative de 35 mètres, occupait dans le périmètre précité l'emplacement actuel suivant : Elle commençait chaussée de Dunkerque, dans l'axe de la rue du Port, tournait par la rue de Toul, suivait ensuite la rue François-Baës jusqu'à hauteur du cabaret du Bon Nageur, puis obliquait en ligne droite vers la rue Solférino à sa jonction avec le square Rameau, descendait ensuite la rue Solférino jusqu'à sa rencontre avec le canal des Stations qu'elle longeait jusqu'à la rue de Puebla et allait se terminer à l'enceinte fortifiée à l'emplacement

(1) Op. cit. : p. 42.
(2) Op. cit. : p. 15.

approximatif des maisons portant les nos 16 à 24 de la rue Jacquemars-Giélée.

La surface comprise entre les fortifications et la digue était coupée par un chemin qui réunissait les portes de la Barre et de Béthune. Cette voie est devenue la rue de la Digue et la rue du Blanc-Ballot dont une partie est aujourd'hui dénommée rue Boucher-de-Perthes.

Les arrentements compris dans ledit périmètre étaient :

1° Des terrains à usage de jardins, situés au lieudit *Derrière Blanc-Ballot*, d'une surface de 26a 60ca.

Dans ce terrain a été tracée la rue Beauharnais (rue Jacquemars-Giélée) entre les nos 87 à 101 d'une part et les nos 60 à 72 d'autre part.

Cet arrentement était contigu à d'autres propriétés des Hospices qui ont, en 1837 et en 1857, été concédées en emphythéose. Ils comprenaient tous les terrains situés actuellement entre la place de Strasbourg, la rue Nationale, la rue Solférino, le Palais Rameau, la rue de la Fontaine del Saulx et la rue Jacquemars-Giélée.

Dans cet ilôt est compris le terrain sur lequel s'élève l'église du Sacré-Cœur (1).

2° Un terrain de 13a 45ca 09, à usage de blanchisserie, qui a été exproprié le 6 Février 1863 moyennant la somme de 660 francs pour les bâtiments. Cette parcelle a été incorporée au boulevard Vauban et au Palais Rameau dont elle forme exactement l'entrée.

3° Un terrain de 20a 95ca 10, situé allée St-Joseph (allée reliant actuellement la rue Solférino au chemin du Moulin à Eau, devenu rue de la Digue). Cet arrentement se composait de jardins et de 14 maisons.

4° Un ensemble important d'arrentements compris entre la chaussée de Dunkerque à Lille (quai Vauban), la digue d'inondation, le ruisseau du Plat Fond et le bras de la moyenne Deûle entourant la Redoute du Moulin qui est devenue l'Ecole de Natation actuelle.

Le plan ci-annexé indique d'une façon précise la configuration desdits arrentements. On y trouvait, à droite de la chaussée de Dunkerque, le cabaret à l'enseigne du Charbonnier et à gauche, après le Moulin à Eau qui constitue l'entrée de l'Ecole de natation, l'auberge à l'enseigne du Pont de France, contiguë à l'ancienne brasserie St-Pierre.

Venaient ensuite le cabaret St-Honoré et celui de la Grappe de Raisin

---

(1) Ce terrain a été vendu par les Hospices, le 6 Juillet 1872, pour le prix de 27.407 fr. 40 à la Société des Nouvelles Églises.

N

E

O

S

Chemin Conduisant du Faubourg de la Barre à Celui de Bethune

Moulin à Eau

Moyenne Deûle

Redoute du Moulin

Blanchisserie

Chaussée de Dunkerque à Lille

Fossé dit le Plat fond

Allée de la Grappe de Raisin

Allée de la Grappe de Raisin

Inondation

Allée du Vacher

la Grande

Digue de

Echelle d'I. A 1500 Mètres

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 150 Mètres

Plan Géométral

des Maisons et Jardins Situés en la Commune DE

WAZEMMES

Faubourg de la Barre

Dont les Fonds appartiennent à la Fondation de l'hôpital Comtesse de Lille

au coin de la chaussée et de l'allée de la Grappe de Raisin (actuellement rue de Calais).

Une autre allée, enfin, coupait le surplus de ces arrentements et s'appelait l'allée du Vacher (devenue rue de St-Omer).

Pour clore la description des arrentements sis à Wazemmes, nous signalerons qu'une dernière concession emphytéotique est restée en dehors des nouvelles fortifications de 1860. C'est le terrain qui se trouvait entre le pont de France et celui de Canteleux et porte actuellement les nos 35 à 45 de l'avenue de Dunkerque. Il comprenait 36a 69ca 97 sur lesquels se trouvaient une maison de campagne et des jardins avec habitations.

Section IV. — **Les arrentements ruraux.**

Ces arrentements étaient situés à Croix, Hellemmes, Péronne, Bourghelles, Mons-en-Pevèle et La Madeleine. Ils sont de peu d'importance et ne méritent aucune mention spéciale.

CHAPITRE II. — ORIGINE DES ARRENTEMENTS

Nous envisagerons cette origine d'abord dans la personne des Etablissements propriétaires. Nous examinerons ensuite quel était le mode de gestion de ces biens avant les présentes concessions emphytéotiques.

SECTION I. — **Origine des Arrentements dans la personne des Établissements propriétaires.**

Les propriétés emphytéosées de 1821 à 1826 appartenaient aux divers fonds ci-après et leur procuraient les revenus suivants :

Hospices Ganthois et St-Jacques		298hl	66l	40cl	de blé
Hospice Stappaert		57	60	—	
Hôpital St-Sauveur		515	70	—	
Hôpital Comtesse		718	15	71	
Hôpital Général	Maison forte ou Raspuck	47	—	—	
	Hôpital des Invalides	84	95	—	
	Cinquante-huit fondations	239	90	—	
	Hôpital St-Nicolas	394	11	21	
	Hôpital St-Nicaise	2	55	—	
	Maison Ste-Anne	1	05	—	
	Hôpital des Marthes	3	05	—	
	Hôpital Général proprement dit.	4	20	—	
		2.366hl	93l	32cl	

La diversité d'origine de ces propriétés nous amène, par suite, à faire connaître brièvement la personnalité des établissements propriétaires.

§ 1. — L'Assistance Publique à Lille depuis le XIe siècle.

Bien que la ville de Lille se soit toujours signalée par les idées charitables (1) de ses habitants et la manière éclairée dont les municipalités et les commissions de bienfaisance ont dirigé l'Assistance

(1) F. CHON. *Promenades lilloises.* Lille, 1888, p. 36.

Publique, il a fallu une succession de siècles et une impulsion vigoureuse des pouvoirs publics pour arriver à un système d'assistance à peu près complet (1).

La liste chronologique qui va suivre rappellera la création de plus de vingt-cinq Établissements hospitaliers dont le souvenir est totalement effacé (2) et elle nous donnera une idée des efforts persévérants et continus faits par nos concitoyens en faveur des Pauvres de Lille (3).

XI^e^ Siècle.

En 1066, Adèle de France, femme de Bauduin V, Comte de Flandre, fonde le premier hôpital lillois dans l'enceinte de la Collégiale St-Pierre, c'est-à-dire sur l'emplacement actuel du Palais-de-Justice, de l'École des Beaux-Arts et de la rue de la Deûle.

XII^e^ Siècle.

L'Hôpital St-Nicaise, rue St-Nicaise, date de 1158. Fondé par Hella Destailleurs, il dura quatre siècles, jusqu'à 1550. Il fut alors fermé et ses biens distribués en prébendes.

L'Hôpital St-Nicolas, à l'angle de la rue St-Nicolas et de la rue de la Cordowannerie (rue de Paris) est de la même époque mais la date exacte de sa création est inconnue. En 1231, Jeanne de Constantinople lui fit une donation. Cet établissement eut le même sort que l'hôpital St-Nicaise: il fut fermé en 1550.

XIII^e^ Siècle.

Le XIII^e^ siècle est très important pour l'organisation de l'assistance à Lille, grâce surtout à la Comtesse de Flandre, Jeanne de Constantinople.

I. — Vers 1215, un chanoine de la Collégiale de St-Pierre, Jean Martin, inaugura près de l'église St-Sauveur un modeste asile pour les malades pauvres sous le vocable de St-Jean l'Evangéliste. Il comptait 6 lits et devint l'Hôpital St-Sauveur. En 1219, Jeanne de Constantinople adopta cette maison et l'agrandit considérablement.

---

(1) *Étude sur le fonctionnement de l'Assistance Publique à Lille*, publiée par l'Administration des Hospices Civils de Lille. Lille, 1902, p. 5.

(2) H. Folet. *Hôpitaux lillois disparus.* Lille, 1899.

(3) E. Leleu. *L'Assistance Publique à Lille depuis le XI^e^ siècle.* Lille, 1911.

II. — Cette bienfaitrice construisit, d'autre part, en 1237, sur un terrain voisin de son palais, un hôpital nommé d'abord Notre-Dame mais qui s'appela par la suite « Comtesse », nom qui lui est resté. La dotation de cet hôpital comprenait notamment la Cense du Metz qui est devenue l'abattoir.

III. — Jeanne fonda encore l'Hôpital Ste-Elisabeth ou du Béguinage, dans la rue qui porte encore ce nom. On y abritait les demoiselles de bonne famille qui désiraient vivre en chasteté sans pourtant se soumettre aux vœux monastiques. La comtesse Marguerite, qui succéda à sa sœur Jeanne, protégea particulièrement le Béguinage.

IV. — A cette époque existait également un hôpital de lépreux sous le vocable de « Bonne Maison des ladres bourgeois ». Cet établissement était situé sur l'emplacement actuel de la gare St-Sauveur, en dehors des portes, et la rue qui y conduisait (rue de Paris) portait le nom de rue des Malades à cause de cette léproserie.

V. — Une autre léproserie, sise au Pont-de-Marcq, servait aux lillois non bourgeois.

VI. — L'Hôpital de la Trinité, rue de la Trinité, datait de 1291 et était dû à Jean du Solier. Il comptait 5 lits et logeait, avec le surplus de ses revenus, de pauvres passants. Il disparut en 1550 comme les Hôpitaux St-Nicaise et St-Nicolas.

VII. — Il convient de citer enfin la Maison des Bons Enfants qui était l'œuvre de Jean de Pardieu. Cet asile, qui abritait déjà en 1124 plusieurs indigents avec autorisation de mendier en Ville, a donné son nom à la Cour des Bons Enfants, démolie pour faire place au Nouveau Théâtre.

XIV^e^ Siècle.

Ce siècle voit se continuer le mouvement de charité qui se manifeste par la création d'hôpitaux.

I. — L'Hôpital St-Julien, situé rue Basse à l'emplacement actuel de l'Hôtel de l'Europe, fut fondé en 1321 par Phane Denise, veuve de Jean le Toillier. Il servait également de chauffoir. Fermé en 1701 parce qu'il devenait, paraît-il, un lieu de débauche, ses biens allèrent aux Invalides, puis à l'Hôpital Général.

II. — L'Hôpital Notre-Dame, dit des Grimarets, fut ouvert en 1345.

Il était dû à Lotar Canars, seigneur des Grimarets et à Marie de Pontrohart, son épouse. Situé rue Basse, il fut supprimé en 1701 en même temps que l'hôpital St-Julien.

III. — L'Hôpital des Marthes fut fondé en 1361 par Jean de Torcoing et Marie Duboz, son épouse. Il abritait 8 pauvres femmes « honteuses et impotentes », âgées au moins de 50 ans. Cette maison se trouvait rue d'Angleterre entre les nos 67 et 73. — Cet établissement fut réuni à l'Hôpital Général en 1750.

XVe Siècle.

I. — L'Hôpital St-Jacques, rue St-Jacques, fut fondé par Isabelle de Portugal, femme de Philippe-le-Bon, duc de Bourgogne et comte de Flandre. Il était à l'usage des pélerins se rendant à St-Jacques de Compostelle en Espagne. Il recevait aussi les femmes « gisant d'enfants ». Bientôt, cet établissement fut réservé seulement aux femmes en couches. Il dura jusqu'à la Révolution et fut alors réuni à l'Hospice Ganthois.

II. — En 1452, les enfants trouvés, abandonnés ou orphelins, furent mis à la charge des seigneurs haut-justiciers. A Lille, ils furent recueillis dans une ferme située au Riez de Canteleu.

III. — En 1460, Jean de le Cambe, dit Ganthois, fonda l'Hôpital St-Jean-Baptiste ou « Ganthois », dans la rue des Malades pour 13 pauvres chartriers (1), hommes ou femmes.

IV. — En 1465 fut créée une Maladrerie au Riez de Canteleu. Elle était située près du Grand Tournant. Cet hôpital dura jusqu'en 1670.

V. — En 1468, un incendie ayant dévoré l'Hôpital Comtesse, la maison fut rebâtie de suite.

VI. — En Avril 1475 fut fondé l'Hôpital d'Anstaing par Thomas Mallez, seigneur de Berlette, et Jeanne Delannoy, son épouse, pour y recevoir, loger et héberger « les pauvres passant leur chemin et pour une nuit seulement à la fois ». Ceux qui y devenaient malades étaient soignés jusqu'à guérison.

VII. — La Maison des Orphelines de la Conception, ou des Bonnes Filles, date de 1477. Elle était située rue du Pouplier (rue Royale). A la Révolution, elle fut réunie à l'Hospice Stappaert.

---

(1) On désignait sous ce nom des personnes incapables de sortir pour cause d'infirmités.

VIII. — Les « Bleuets » datent de 1477. Recueillis dans des granges hors de la porte de Courtrai, d'où leur nom primitif d'orphelins de la Grange, ils s'installèrent ensuite place aux Bleuets, en l'hôtel actuel de l'Intendance. En 1660, cet hospice s'augmenta de la donation de Louis de Croix, seigneur de Gourguemez, pour l'hospitalisation de 12 orphelins qui devaient être vêtus de bleu (d'où le nom de « Bleuets »).

IX. — En 1481, Jean de le Cambe, dit Ganthois, ouvrit rue de la Barre un refuge pour les filles repenties ou « Madelonnettes », filles légères qui voulaient s'amender. Plus tard, les religieuses de cet hospice, les sœurs de la Madeleine, se chargèrent de la garde des folles. Cette maison fut fermée en l'an XI et devint le siège de l'administration des Hospices.

XVI^e^ Siècle.

Au début du XVI^e^ siècle, à l'exemple d'Ypres, des personnes charitables établirent à Lille un Bureau Central pour la distribution des secours. C'est l'origine véritable du Bureau de Bienfaisance.

En 1527, le Magistrat éleva cette organisation au rang d'institution communale sous le nom de « Bourse commune des Pauvres ».

En 1531, Charles-Quint, adoptant l'organisation lilloise, l'étendit aux Hôpitaux et Hospices et l'imposa à tous les Pays-Bas.

En 1541, Jean Barge et sa femme, Marguerite Leroux, consacrèrent leur maison et leurs biens à la création de l'Hôpital Ste-Catherine de Sienne ou « des Vieillettes », à l'entrée de la rue des Trois-Mollettes, près du pont, pour 13 pauvres chartriers. Cette Maison, qui compta plus tard 67 lits, fut fermée en l'an V.

XVII^e^ Siècle.

Le XVII^e^ siècle fut très important pour le développement de l'Assistance Publique à Lille.

I. — En 1605, Guillaume Boileux, dit Bapalme ou Bapaume, légua tous ses biens en vue de créer rue des Jésuites, actuellement rue de l'Hôpital-Militaire, 108, une école à l'instar de celle des Grisons pour 80 garçons et 20 filles pauvres de Lille.

II. — En 1622, l'Hôpital St-Charles Borromée ou « des Vieux Hommes » ou « Anciens Hommes » fut fondé par François Van Hoyqueslot, seigneur de la Hallerie. Il était situé au coin de la rue des

Canonniers qui s'appela longtemps rue des Vieux Hommes. L'an V amena sa fusion avec l'Hôpital Comtesse.

III. — En 1633, François Heddebaut, bourgeois de Lille, fonda Notre-Dame de la Charité, hospice de femmes, pour entretenir deux chartrières. Installé rue de l'Arc, il fut transféré rue de Béthune et comptait 25 lits en 1694. Sous la Révolution, il fut réuni à l'Hospice Ganthois.

IV. — La Maison des Orphelines de la Présentation Notre-Dame date de 1646. Destinée aux fillettes orphelines ou abandonnées, « saines et entières de jugement et de corps », elle était due à Martine Degrave et aux deux sœurs Anne et Antoinette Chuffart. Elle était située rue de l'Hôpital-Militaire au coin de la rue de Béthune et fut réunie à l'Hospice Stappaert en 1730.

V. — L'Hôpital du St-Esprit fut fondé en 1650 par Jérôme Segon, écuyer, seigneur de Wionval, et sa sœur, Françoise Segon, qui donnèrent leur maison de la rue de l'Abiette (rue de Tournai). Cette maison, destinée à 14 pauvres chartriers ou chartrières et à 10 religieuses du St-Esprit, fut transférée rue du Pont-Neuf, puis réunie à l'Hospice Ganthois en l'an V. L'immeuble fut transformé en Manufacture des tabacs.

VI. — En 1650 également, fut créé l'Hospice de la Conception ou des Bleuettes, grâce à un legs de Jean Dubus, chanoine de St-Pierre. Il était situé rue St-Sauveur, 33. Cette maison était réservée exclusivement aux femmes, filles ou veuves, malades. Faute de ressources, cette fondation disparut comme hôpital en 1769.

VII. — L'Hôpital St-Joseph ou des Incurables date de 1656. Il était dû à deux prêtres : Philippe Descleps et Jacques Tesson. Installé rue de Courtrai au coin de la rue Maugré, il fut transféré en 1675 rue Royale vers le n° 56. Pendant la Révolution, il devint l'Hôpital des Sans Culottes incurables et fut réuni à l'Hôpital Comtesse.

VIII. — En 1656, Jehan Stappaert, bourgeois de Lille, fonda l'Hôpital des Sept-Douleurs, pour les filles orphelines, dans une maison sise au coin de la rue du Plat et de la rue de la Vignette. Antoinette Bourignon, la première directrice de « Stappaert », s'en fit expulser mais, à sa mort en 1680, lui laissa toute sa fortune. Le fils du fondateur transporta l'établissement à l'angle de la rue de la Vignette et de la rue des Malades. Cet hospice fut transféré en 1884 rue de la Barre dans l'ancienne Maison de la noble famille.

Ce fut en 1656 que le Magistrat confia la surintendance de toutes les écoles à la Bourse Commune et cette mesure resta en vigueur jusqu'à la Révolution. Par acte du 10 Février 1670, Jehan Stappaert fils, qui était alors échevin de Lille, remit l'administration de l'Hôpital des Sept-Douleurs aux mains des ministres généraux de la Bourse Commune des Pauvres.

IX. — En 1663, François Gilles, seigneur de Molinghien et de Wicre, légua 20.000 livres parisis pour édifier une maison destinée à retenir et à faire travailler tous les vagabonds des deux sexes. Elle prit le nom de « Maison Forte » ou « Maison de Salut » ou « Raspuck » (1). Cet établissement devint plus tard une sorte d'ouvroir à l'usage exclusif des femmes et fut réuni à l'Hôpital Général. Il se trouvait à l'emplacement actuel du Palais de Justice et fut démoli pour la construction de celui-ci en 1836 après avoir servi de prison pour dettes et pour délits politiques.

X. — En 1684, Marie de Sepmeries, veuve de Robert de Bacquehem, acheta l'immeuble rue de la Barre portant actuellement le n° 78 et y fonda pour les jeunes filles nobles, de parents déchus, un hospice qui porta le nom de « La Noble Famille » ou « Maison de Ste-Anne ». Cet établissement était fort riche : il avait, en 1772, 114.000 florins de revenus et dépensait 81.000 florins. La Révolution le réunit à l'Hôpital Général. L'immeuble qu'il occupait est aujourd'hui l'orphelinat de Stappaert après avoir été longtemps un pensionnat des Dames de St-Maur.

XI. — En 1668, les membres du Tiers Ordre de St-François prirent possession de l'Hospice du St-Esprit, rue de l'Abiette, et y installèrent un établissement sous le nom d' « Hôpital des Bons Fils » pour recevoir les aliénés et les libertins séquestrés à la demande de leurs familles. En l'an X, les aliénés furent transférés à Armentières pour faire place aux folles qui venaient de la rue de la Barre. Les biens des Bons-Fils furent dévolus à l'Hospice Ganthois.

XII. — En 1698, la dotation de l'Hôpital St-Sauveur s'augmenta

---

(1) Le mot « Raspuck » est une corruption du mot flamand Rasphuys (en allemand Raspelhaus) qui signifie « Maison où l'on scie » et, par extension « Maison de détention ». La tâche ordinaire pour un prisonnier consistait à scier 300 livres de bois par semaine. (*Archives Historiques et Littéraires du Nord de la France et du Midi de la Belgique.* Nouvelle série, Valenciennes, 1884, t. V, p. 567).

considérablement par la suppression des maladreries et de l'Hôpital d'Anstaing.

XIII. — L'Hôpital des Invalides fut installé en 1700 dans la caserne d'Anjou, au coin de l'Esplanade et de la rue d'Anjou. Par la suite, il reçut les habitants des Hôpitaux St-Julien et des Grimarez, de la rue Basse, puis le tout fut réuni à l'Hôpital Général en 1738.

XVIII[e] Siècle.

En 1739, paraît un établissement très important : l'Hôpital Général. Il fut ouvert en 1743. Le Magistrat y consacra d'abord 100.000 florins et le produit de la vente de plusieurs biens communaux. Ses ressources venaient de dons et legs sans affectation spéciale, du produit de certaines amendes et de certains droits d'octroi spéciaux sur les vins et les eaux-de-vie, et enfin des revenus d'anciennes fondations disparues et rattachées à cet établissement.

La création de l'Hôpital Général fit perdre à la Bourse Commune, qui avait deux siècles d'existence, sa situation prépondérante.

En effet, le nouvel établissement ayant une Commission Administrative distincte, la mésintelligence ne tarda pas à régner entre les deux Administrations. Pour y remédier, Louis XV ordonna en Avril 1750 la réunion de toutes les institutions de bienfaisance de Lille sous le nom de *Charité Générale*. Ce fut la Charité Générale qui eut la haute main sur tous les secours tant à domicile que dans les Hospices et Hôpitaux. Néanmoins, la Bourse Commune et les Etablissements institués par fondations conservèrent leur budget particulier et leur existence propre.

Le Bureau de la Charité Générale ouvrit le 4 Décembre 1747 sous le nom d'Hôtel-Dieu (1) un hôpital de 24 lits pour femmes qui dut être supprimé, faute de ressources, le 5 Septembre 1760.

Pendant dix-huit ans, la ville de Lille fut de nouveau privé d'hôpital pour femmes, ce qui a fait dire à M. Houzé de l'Aulnoit, dans son *Histoire de l'Hôpital St-Sauveur* (2) :

> Cet état de choses et surtout cette révoltante injustice de priver de secours les êtres les plus faibles et les plus exposés aux affections graves soulevèrent à la fin une réprobation universelle. On remarquait qu'il existait 60 lits à l'Hôpital Comtesse, autant à St-Sauveur, pour les hommes et on voyait les pauvres mères de famille mourir dans leurs caves et sur leur grabat, privées de tout secours.

---

(1) E. Leclair. *L'Hôtel-Dieu de Lille (1747-1802)*. Lille, 1927.
(2) Lille, 1866, page 59.

L'Hôtel-Dieu fut ouvert de nouveau le 15 Janvier 1779 et transféré en l'an X à l'Hôpital St-Sauveur.

*
* *

Une ère nouvelle s'ouvrit pour les établissements hospitaliers avec la Révolution.

En l'an II, en l'absence de toute décision législative, le Conseil Général de la Commune réorganisa l'Assistance Publique. Une Commission de 54 membres fut formée pour répartir les secours ; six commissaires étaient nommés par la Société Populaire, les 48 autres par le Conseil Municipal. Toutefois, l'Administration des Hospices demeura entre les mains de l'ancien Bureau de la Charité Générale.

La loi du 16 Vendémiaire an V prescrivit aux municipalités de confier les Hospices civils à la direction d'une Commission de cinq membres. L'Administration actuelle des Hospices était créée ; celle de Lille fut installée le 8 Brumaire suivant. Quant à la Bourse Commune, aux charités paroissiales et aux autres œuvres d'assistance à domicile, elles formèrent le Bureau de Bienfaisance.

Par la suite, diverses dispositions législatives vinrent modifier le pouvoir chargé de nommer les Administrateurs :

La loi du 28 Pluviôse an VIII remit leur nomination aux Préfets et Sous-Préfets.

L'arrêté du 7 Germinal an XIII la donna au Ministre de l'Intérieur.

L'ordonnance du 6 Juin 1830 la confia aux Préfets pour les Commissions dont ils réglaient les budgets.

La loi du 7 Août 1851 remit à nouveau cette nomination aux Préfets sans aucune exception.

La loi de 1879, enfin, porta à six le nombre des administrateurs dont quatre nommés par le Préfet et deux par le Conseil Municipal, le maire étant d'autre part investi de plein droit des fonctions de Président de la Commission Administrative.

*
* *

Depuis leur fondation, les Hospices de Lille sont passés par quatre phases distinctes :

1° La période allant de la création du premier hôpital connu à Lille à la création de la Bourse Commune des Pauvres : XI[e] au XVI[e] siècle.

Durant ce laps de temps, chaque fondation s'administre elle-même ; aucune centralisation n'existe.

2° La période allant de la création de la Bourse Commune à la création de la Charité Générale (1527 à 1750).

La Bourse Commune constitue le premier essai de centralisation de l'assistance. Cette institution avait été chargée de réunir sous sa direction les Hôpitaux, Maladreries, Tables des Pauvres, Charités paroissiales, Fondations de prébendes, et en un mot tout ce qui composait l'Assistance Publique. Mais cet essai ne réussit pas en entier. L'édit de Charles-Quint lui-même, rendu en 1531, demeura lettre morte dans sa partie concernant la réunion de tous les services de bienfaisance sous une direction unique : on ne put vaincre toutes les résistances personnelles qui s'opposaient à cette transformation cependant bien désirable à tous les points de vue. La déclaration du 12 Décembre 1698 qui remit aux Communes la direction des Hospices et Hôpitaux sous l'autorité des évêques n'a pas été appliquée dans notre Ville. A part l'Hospice Général qui dès sa fondation a été géré par un bureau spécial, nous voyons que les maîtres et prieures des Hôpitaux Comtesse (1) et St-Sauveur, entr'autres, ont passé les actes, notamment les baux emphytéotiques, jusqu'au moment de la suppression des communautés religieuses. La Bourse Commune des Pauvres gérait d'autres établissements tels que l'Ecole des Bapaumes et de Stappaert. Plusieurs fondations, enfin, étaient administrées par les fondateurs eux-mêmes ou par des personnes qu'ils désignaient.

3° La période allant de la création de la Charité Générale à la réunion de tous les hôpitaux et hospices sous la direction d'une Commission unique (1750 à 1797).

Durant cette période, le bureau de la Charité Générale fonctionna côte-à-côte avec la Bourse Commune et les Etablissements dépendant de fondations.

4° La période actuelle, partant de 1797, époque à laquelle tous les services publics d'assistance fusionnèrent sous la direction d'une Commission unique.

Chaque établissement conserva néanmoins jusqu'en 1834 son budget particulier en recettes et en dépenses et c'est ainsi que les baux emphytéotiques concédés de 1821 à 1826 mentionnent expressément comme origine de propriété non seulement l'hôpital ou l'hospice qui en était propriétaire à cette époque, mais encore les vieilles fondations dont les biens avaient été attribués audit Etablissement.

C'est ce qui explique que, si en 1821 il existait à Lille 6 hôpitaux et

(1) L'Hôpital Comtesse n'a jamais relevé de l'Evêque de Tournai. Comme à l'Hôpital de Seclin, l'Evêque n'avait pas le droit de visite. L'Hôpital Comtesse dépendait uniquement du Gouvernement de Flandre et de l'autorité pontificale.

hospices (1), savoir : l'Hôpital Général, l'Hôpital St-Sauveur, l'Hospice des Vieux-Hommes et Bleuets, l'Hospice Ganthois, l'Hospice Stappaert et le Béguinage (2), le nom des anciens établissements et fondations a persisté non seulement à titre de souvenir, mais encore comme preuve et élément constitutif de la dotation des Hospices et Hôpitaux qui ont subsisté.

§ 2. — Rattachement des diverses fondations aux Établissements existant en 1821.

Les établissements hospitaliers de Lille existant à cette époque (3) avaient recueilli comme suit les biens des fondations disparues :

I. — *Hospice Général.*

Hôpital des Invalides.
Hôpital St-Julien.
Hôpital des Grimarez.
Anciennes Confréries de St-Sébastien, St-Georges et St-Michel (4).
« Cinquante-huit-fondations » (5).
Maison des Sœurs de la Madeleine.
Hôpital Notre-Dame Ste-Marthe (Hôp. des Marthes).
Maison de la Noble Famille.
Maison du Salut, dite « Raspuck ».
Hôpital St-Nicolas.
Hôpital St-Nicaise.
Hôpital de la Trinité.
Maison de reclusion, dite « des Bons fils ».

---

(1) Enumération portée en tête du *Mémoire de l'Administration des Hospices de la Ville de Lille sur la question de fusion des revenus de ses divers Etablissements.* Lille, 1833.

(2) Le Béguinage disparut par la mort de la dernière béguine et fut réuni à l'Hospice Ganthois par ordonnance royale du 2 Juin 1841.

(3) A ces établissements, il faut ajouter aujourd'hui : l'Hospice François Baës ou des Vieux-Ménages, ouvert en 1880, — l'Hôpital de la Charité, ouvert en 1877-1879, — l'Hospice d'Incurables à St-André, ouvert en 1907, et l'Hospice Wannoschot qui fonctionna du 1er Août 1910 à 1914.

(4) Les anciennes confréries de St-Sébastien, de St-Georges et de St-Michel furent réunies à l'Hospice Général par arrêt du 8 Novembre 1743. La première se composait d'archers et avait son siège au cabaret du Jardin de l'Arc, place aux Bleuets ; la seconde était composée d'arbalétriers et ses membres se réunissaient au cabaret de St-Georges, rue Française (rue Négrier) ; la troisième était formée d'escrimeurs et tireurs d'armes et ses réunions avaient lieu au cabaret de St-Michel dans la rue du même nom. Voir Scrive-Bertin. *La Confrérie d'armes Saint-Michel (Bulletin de la Commission historique du Nord)* Lille, 1890, t. XIX, p. 81.

(5) On désigne sous ce nom 58 fondations particulières de prébendes, créées par divers et non autorisées par lettres patentes. Elles furent dévolues à l'Hôpital Général par l'édit du 2 Avril 1744.

II. — *Hospice Ganthois.*

Hospice St-Jean-Baptiste, dit Ganthois.
Hôpital Ste-Catherine de Sienne, dit des Vieillettes.
Hôpital Notre-Dame de la Charité.
Hôpital du St-Esprit.
Hôpital St-Jacques.
Hôpital Ste-Elisabeth, dit Béguinage.

III. — *Hospice des Vieux-Hommes et des Bleuets.*

Hôpital des Vieux-Hommes.
Hôpital St-Joseph, dit des Incurables.
Maison des Orphelins de la Grange.
Maison des Bapaumes.

IV. — *Hospice Stappaert.*

Hôpital de Notre-Dame des Sept-Douleurs ou Hospice Stappaert.
Maison des Bonnes Filles, dite de la Conception Notre-Dame.
Maison d'Orphelines, dite de la Présentation Notre-Dame.

V. — *Hôpital St-Sauveur.*

Hôpital St-Jean l'Evangéliste.
Bonne Maison des Ladres Bourgeois.
Maladrerie de Canteleu.
Maladrerie du Pont de Marcq.
Hôpital d'Anstaing.
Hôpital Comtesse.

§ 3. — La Fusion des revenus des Etablissements.

Le rappel de cette origine de propriété dans la personne de l'établissement propriétaire présentait un intérêt considérable à l'époque de la concession des arrentements. Chaque Etablissement possédait à ce moment son budget spécial de recettes et de dépenses et, malgré la réunion de tous les Hospices et Hôpitaux sous la direction d'une Commission unique, l'Administration hospitalière maintenait le principe de la séparation des ressources et s'opposait de toutes ses forces à la fusion des revenus.

Au point de vue historique, cette question est exposée comme suit dans l'*Etude sur le fonctionnement de l'Assistance Publique à Lille,* publiée en 1902 par l'Administration des Hospices (1) :

Avant 1789, chaque Institution de bienfaisance avait conservé son Administration particulière et ses ressources propres. Il y avait autant de receveurs, autant de caisses, autant de comptes, qu'il y avait d'hôpitaux et d'hospices.

Pendant la période révolutionnaire, il y eut une grande confusion : l'État mit la main sur tout : Administration, biens et revenus. On voit cependant, durant cette tourmente, germer et se dégager une idée d'unité qui devait prévaloir par la suite.

En effet, la loi du 16 vendémiaire an V, qui rétablit les hospices dans la possession de leurs biens, institua en même temps des Commissions de cinq membres pour l'Administration et la surveillance et *un receveur unique* pour la perception des revenus.

Un arrêté du 23 brumaire an V donna sa véritable portée à cette loi. Il dit notamment :

« Les revenus des hôpitaux civils situés dans une même commune, ou » qui lui sont particulièrement affectés doivent être, conformément à la loi » du 16 vendémiaire an V, perçus par un seul et même receveur, et indis- » tinctement employés à la dépense de ces établissements, de laquelle il » sera, néanmoins, tenu des états distincts et séparés ».

Des instructions ministérielles, notamment la circulaire du 11 Novembre 1826, ont rappelé ces dispositions et ordonné, en conséquence, que les recettes soient portées en masse dans les budgets, sans distinction des établissements qui existent dans la même ville.

Les Hôpitaux et Hospices sont ainsi devenus communaux et leurs revenus doivent former une masse qui, en cas de nécessité, est alimentée par des subsides municipaux. Chacun des établissements va puiser dans cette masse et le surplus est placé, ou employé aux améliorations et constructions nouvelles.

Néanmoins, chaque établissement conserve le caractère particulier qui lui a été donné par les fondateurs ou par l'Administration elle-même ; l'arrêté du 23 brumaire an V a eu soin, d'ailleurs, de stipuler qu'il serait tenu, quant à la dépense de chacun des établissements, des états distincts et séparés.

L'Administration des Hospices de Lille résista longtemps avant de se soumettre à ces prescriptions (2), et il fallut la menace de suppression de

---

(1) Op. cit. : p. 27.

(2) *Mémoire de l'Administration des Hospices de la Ville de Lille sur la question de fusion des revenus des divers établissements :* Lille, 1833.

tous subsides municipaux pour qu'elle s'inclina, en 1834, devant les injonctions formelles de l'autorité supérieure. Elle protestait encore en 1875, dans une brochure imprimée (1), contre la fusion des revenus opérée 40 ans auparavant.

La partie de cette brochure relative à la fusion des revenus hospitaliers était ainsi conçue :

Après la révolution de 1789, les mesures prises par l'Administration eurent pour conséquence d'assurer le fonctionnement régulier des établissements hospitaliers de Lille. Les hospices Comtesse, Ganthois et Stappaert étaient même parvenus à obtenir annuellement des excédents de ressources qui étaient dirigés vers la rente afin d'arriver à augmenter le nombre des lits, déjà reconnu insuffisant à cette époque.

Seul, l'Hospice-Général était resté avec ses ressources devenues plus insuffisantes que par le passé, depuis que le décret des 2-17 Mars 1791 lui avait enlevé les immunités et privilèges résultant de l'arrêt constitutif du Conseil d'Etat du Roi de Juin 1738 et d'autres actes ultérieurs des souverains. Ces immunités et privilèges consistaient, savoir : en moitié des amendes ou aumônes prononcées en Justice, ainsi que les dons ou legs faits aux pauvres en général, outre l'intégralité des produits de même nature, accordés directement à l'établissement ; en exemptions d'impôts pour les objets de consommation à l'hospice ; en taxes sur les liquides entrés ou fabriqués dans Lille et sur les emplois municipaux à la création ou à la nomination du Magistrat de la ville.

Pour parer aux conséquences de l'application du décret de 1791, qui avait accentué les insuffisances de ressources de l'Hospice-Général, le Conseil municipal accorda annuellement à cet établissement un subside prélevé sur l'octroi de Lille, créé par la loi du 27 frimaire au VIII. Le subside qui accusait près de 100.000 francs en l'an IX, excéda annuellement cette somme jusqu'en 1810, descendit à moins de 100.000 francs pendant chacune des trois années suivantes et atteignit enfin le chiffre annuel de 120.000 francs jusqu'en 1831 inclusivement. Ce subside fut servi : d'abord en exécution de la loi générale du 5 ventôse an VIII, puis à titre facultatif, l'ordonnance du 9 Décembre 1814 (art. 5), la loi du 28 Avril 1816 (art. 147) et celle du 18 Juillet 1837 (art. 30), n'ayant pas compris ces allocations au nombre des dépenses obligatoires des communes.

La période de 1814 à 1831 amena des locations plus avantageuses ; et, bien que le subside important qu'il recevait annuellement ne permît pas encore à l'Hospice-Général de faire face aux exigences de ses services,

(1) Hospices Civils de Lille : *Situation financière avant et après l'agrandissement de la Ville.* Lille, 1875.

la Ville le laissa cependant emprunter aux excédents annuels de ressources des hospices Comtesse, Ganthois et Stappaert, dans la pensée que ces emprunts étaient pour elle autant de bonis qui réduisaient ses charges, et sans se préoccuper si les intentions des donateurs seraient ou non remplies. Tel est le système que la Ville suivit jusqu'en 1832, année où elle ramena son subside à 80.000 francs et où elle négocia la fusion de tous les revenus hospitaliers. A la suite des instances réitérées du Conseil municipal de Lille et malgré la longue défense de l'Administration, M. le Ministre de l'Intérieur, par une décision du 8 Décembre 1834, appliquée à cet exercice, imposa la fusion sollicitée, qui fut le couronnement du système.

La mesure était illégale, injuste et regrettable.

En ce qui concerne la légalité :

La loi du 23 messidor an II est la seule qui ait touché aux fondations, en ordonnant la vente des biens hospitaliers ; mais c'était là une loi révolutionnaire sur les fâcheux effets de laquelle le Gouvernement s'est hâté de revenir : la loi du 16 vendémiaire an V a non seulement rapporté la précédente, mais a maintenu les établissements en jouissance de ce qui leur restait : elle a même remplacé les biens vendus par d'autres appartenant à la Nation.

Il est vrai qu'un mois et demi plus tard, le Directoire exécutif, invoquant la loi de l'an V, ordonnait, par son arrêté du 23 brumaire : « la perception, par un seul receveur, de tous les revenus des établissements d'une même ville et leur affectation, *sans distinction de provenance,* à la dépense de ces établissements » ; mais cet arrêté, quant à la fusion des revenus, ajoutait à l'art. 3 très précis de la loi invoquée, et il ne le pouvait pas parce qu'il n'avait pas lui-même force de loi. Seulement, le directoire avait envisagé la question à ce point de vue que l'Etat n'avait rendu qu'une seule nature de biens, libres, par conséquent, de toutes charges particulières. Cette argumentation portait à faux, puisque les biens donnés devaient remplacer des biens généralement grevés et enlevés. Dès lors comment inférer la fusion des revenus de cette restitution? — D'ailleurs, n'a-t-il pas été reconnu postérieurement que la fusion n'était qu'une mesure administrative, qui ne changeait pas les droits des tiers — (cons. d'Etat. Avis du 24 floréal an XIII — Cass. notamment 24 Mars 1817).

M. le Ministre de l'Intérieur a été plus explicite dans ses circulaires des 2 Octobre 1824 et 11 Novembre 1826. *On doit,* dit-il en substance, *respecter les intentions des testateurs et donateurs, qu'il s'agisse de libéralités antérieures ou postérieures à la législation de l'an V,* et le FONDS COMMUN *doit se composer exclusivement :* 1° *des libéralités faites aux hospices en général et dans la seule vue de concourir au soulagement de la classe indigente ;* 2° *des secours accordés par la Ville,* LORSQU'ILS N'ONT PAS DE DESTINATION PARTICULIÈRE.

Le maintien des droits des tiers, et il ne devait pas en être autrement, impliquait l'illégalité de la mesure, qui ne pourrait judiciairement prévaloir contre les prétentions fondées des donateurs ou de leurs représentants.

L'injustice de cette mesure résultait de ce que, de par la raison du plus fort, elle brisait des contrats bilatéraux, dont l'effet peut seulement être suspendu ou modifié, lorsque les dons ou legs qui ont motivé les contrats de cette nature n'apportent plus qu'une ressource insuffisante pour faire face aux charges imposées et acceptées, dont l'importance s'est augmentée avec le temps.

Le caractère regrettable de cette même mesure, c'est qu'elle devait éloigner les legs et donations sans charges et empêcher, dans un temps donné, l'affectation, selon l'intention de divers donateurs, des excédents annuels des ressources des hospices Comtesse, Ganthois et Stappaert à l'augmentation du nombre des lits de ces établissements pour les mettre en rapport avec l'accroissement de la population lilloise. Il y a plus : la situation de l'Hospice-Général ne devait pas s'améliorer, puisque les ressources dont on allait dépouiller, pour lui, les susdits établissements, paraissaient avoir pour motif (ce qui est acquis aujourd'hui) la réduction d'abord, puis la suppression des subsides municipaux.

Les tristes conséquences qu'entraînerait la réalisation du projet et que l'Administration a infructueusement démontrées, à diverses reprises, ne tardèrent pas à se révéler.

Le public s'émut de la décision prise ; et, à part les deux legs importants de MM. Delespaul et Baës, l'Administration ne reçut plus que des dons très rares ou de peu de valeur, dont les revenus devenus, par la force des choses, insuffisants pour satisfaire aux conditions imposées, lèsent aujourd'hui les intérêts des Hospices de Lille. Or, en présence de l'application maintenue de la décision de 1834, comment, sans blesser les donateurs, provoquer la suspension de l'exécution des derniers contrats et pourquoi s'attaquer à ceux-ci plutôt qu'aux plus anciens ? L'Administration, dont les observations réitérées furent écartées, dut se conformer à la décision du Gouvernement ; mais les personnes charitables, qui tiennent à l'exécution des engagements pris, lui ont retiré leur confiance. Telle est la position que l'on a faite à l'Assistance publique à Lille.

Ajoutons, pour conclure sur ce point, que la législation en matière d'assistance est venue ultérieurement donner raison à l'Administration des Hospices.

L'article 31 de la loi du 14 Juillet 1905 sur l'Assistance obligatoire aux vieillards, aux infirmes et aux incurables, stipule que les « Hospices communaux sont tenus de recevoir gratuitement, autant que leurs

ressources propres le permettent, les vieillards, les infirmes et les incurables ayant leur domicile de secours dans la Commune où est situé l'établissement et qui sont désignés pour l'hospitalisation conformément à l'article 19 ».

Ces ressources propres étant fixées, il y a lieu de déterminer dans quelle proportion elles doivent être affectées à l'application des lois du 15 Juillet 1893 (Assistance médicale gratuite) et du 14 Juillet 1905 (Assistance Obligatoire) ainsi qu'à l'exécution des fondations dans les hospices particuliers.

Comme le constate M. Campagnole (1), il y a lieu de procéder à une ventilation. En ce cas, la proportion des dépenses d'hospitalisation, qui, pour l'un ou l'autre de ces services, doivent être payées sur les ressources propres, est déterminée, à défaut d'autre indication d'après les moyennes calculées sur les comptes antérieurs à la mise en vigueur de la loi du 14 Juillet 1905. Il ressort, en effet, d'une décision contentieuse du Conseil d'Etat du 2 Juin 1916 (2) que pour la discrimination des ressources propres à attribuer respectivement au service de l'assistance obligatoire et au service de l'assistance médicale gratuite, il convient de rechercher quelle était la part des ressources propres non grevées d'affectation spéciale, consacrée en fait par l'établissement pendant les 10 dernières années qui ont précédé l'exercice 1907 (date d'application de la loi de 1905) à l'hospitalisation des vieillards, des infirmes et des incurables et la part des mêmes ressources affectées pendant la même période au service de l'assistance médicale.

Une ventilation mathématiquement exacte aurait certainement pu être faite si la fusion des recettes n'avait pas été imposée. Grâce à l'indication des anciennes fondations, celle-ci a pu néanmoins être effectuée à Lille d'une façon satisfaisante et l'on ne peut que louer l'Administration des Hospices d'avoir, par sa juste compréhension des choses, fait figurer, il y a cent ans, l'origine précise de ses propriétés dans les concessions emphytéotiques de façon à permettre une ventilation qui, comdamnée en 1834 par l'autorité supérieure, s'est impérieusement imposée en vertu de la loi du 14 Juillet 1905.

---

(1) E. Campagnole. *L'Assistance obligatoire aux vieillards, infirmes et incurables*, 1924, p. 471.

(2) Conseil d'Etat : 2 Juin 1916, Ville de Grenoble, R. p 209.

Section II. — **Origine des arrentements envisagée quant aux biens.**

Nous procéderons à cette étude en reprenant notre division des baux emphytéotiques d'après leur situation (biens urbains — biens de Wazemmes — biens ruraux) et en les distinguant, dans chaque catégorie, d'après les fondations ou établissements auxquels ils appartiennent.

§ 1. — Arrentements sis dans l'ancien Lille.

Ceux-ci étaient la propriété des cinq Etablissements suivants :

Hôpital Comtesse ; Hôpital St-Sauveur ; Hospice Ganthois ; Hospice Stappaert ; Hôpital Général.

A. — *Arrentements de l'Hôpital Comtesse.* — Parmi eux, il convient de distinguer trois groupes de propriétés :

1° Un premier groupe comprend des propriétés situées rue St-Sébastien, rue du Guet et rue de la Caserne St-André.

L'examen des registres sommiers permet de constater que les maisons, rue de la Caserne St-André 4 et 44, rue du Guet 2 à 22 et rue St-Sébastien 23 à 33, étaient déjà louées par baux ordinaires en 1754 et n'ont cessé de l'être depuis cette date jusqu'à celle de leur concession en arrentement.

Par contre, ces registres indiquent que les autres propriétés étaient emphytéosées comme suit : Rue de la Caserne-St-André 16, 18, 20 : continuation de l'arrentement (1) pour 60 ans du 30 Octobre 1734 moyennant 11 florins par an.

Rue de la Caserne St-André 22, 24, 26 : continuation de l'arrentement pour 60 ans du 23 Septembre 1734 moyennant 3 florins 12 patars pour les n^{os} 22 et 24 et 1 florin 16 patars pour le n° 26.

La propriété rue de la Caserne St-André 10 faisait partie d'une masse de 3^{a} 34^{ca} 38 arrentée également pour 60 ans de la St-Jean-Baptiste 1734.

Rue St-Sébastien 13, 15 : continuation de l'arrentement (2) pour 60 ans du 23 Septembre 1734 moyennant 22 florins 13 patars.

Rue St-Sébastien 9, 11 : continuation de l'arrentement (3) pour 60 ans de la St-Jean-Baptiste 1734 au canon de 9 florins.

---

(1) Arch. hosp. n° 3367.
(2) — *id.* — n° 3362.
(3) — *id.* — n° 3366.

Tous ces arrentements, expirés en 1794, s'étaient continués par tacite reconduction jusqu'à l'époque de leur renouvellement.

2° Le second groupe d'arrentements de l'Hôpital Comtesse se trouvait rue de Fives 82, 86, 88 et 92 (1) et rue du Croquet 1 et 3.

Les quatre premières maisons avaient déjà fait l'objet d'arrentements d'une durée de 99 ans à compter du 7 avril 1715 moyennant des canons de 18 et 26 florins.

Les deux autres maisons avaient aussi été arrentées pour 99 ans à partir du 15 Mars 1704 moyennant 6 florins 10 patars chacune. Les archives mentionnent que la propriété rue du Croquet avait fait l'objet d'un premier arrentement en l'an 1604 (2).

Depuis 1803 et 1814, les baux emphytéotiques expirés s'étaient continués par tacite reconduction.

3° Enfin, le troisième groupe d'arrentements du même hôpital concernait la rue du Vieux-Marché-aux-Chevaux, la rue du Prez et la rue des Sept-Honaines.

D'après le plan de Lille en 1604, dressé par Brun-Lavainne (3), la ville s'agrandissait considérablement au Sud-Ouest et la Porte du Molinel, qui était au milieu de la rue de ce nom à la hauteur de la rue de l'A.B.C., fut déplacée et devint la Porte Notre-Dame à l'extrémité de la place de Béthune.

Sur l'emplacement séparant les vieilles fortifications des nouvelles, fut créée la rue du Marché-aux-Chevaux, ce marché y ayant été établi le 27 Août 1608, ainsi que la rue du Prez. Cette dernière rue fut ouverte à la suite d'une « transaction entre l'Hôpital Comtesse et le Magistrat au

---

(1) Actuellement, rue Gustave-Delory, 168, 172, 174 et 178.

(2) Arch. Hosp. n° 1445. — 17 Mars 1604 : Arrentement d'un terrain vague, avec portion de flégard, « à proportion du coing du Cat », situé à Lille à l'angle des rues de Fives et du Croquet, accordé à Jacques Flameng, charpentier, sous la condition d'y construire trois maisons dont deux en la rue du Croquet, ayant chacune 18 pieds de largeur et 35 pieds de profondeur et à charge de payer annuellement à l'Hôpital Comtesse une rente de 50 livres. Les proviseurs de l'Hôpital Comtesse se réservaient la faculté de pouvoir reprendre, à diverses époques, chacune desdites maisons en en payant la valeur sur estimation audit Jacques Flameng, ou ayants cause, et en réduisant le taux de la susdite rente de 12 livres et demie à la reprise de chacune des deux petites maisons de la rue du Croquet annulant les 25 autres livres à la reprise de celle à l'angle des rues de Fives et du Croquet.

(3) Brun-Lavainne. *Atlas topographique et historique de la ville de Lille,* Lille, 1830.

sujet des terres emprises à l'agrandissement de la ville du côté de la Porte Notre-Dame et pour l'érection des trente maisons du Four-en-Pèvele ».

Cette convention porte la date du 20 Septembre 1614 et se résume comme suit : (1) Acte passé par devant Mes Charles Hennebel et Pierre Mallapierre, notaires à Lille, contenant un accord entre les proviseurs, maître, prieure et religieuses de l'Hôpital Comtesse, d'une part, et Me Piat Mouton, licencié en droit, agissant au nom et comme procureur de la ville de Lille, d'autre part, concernant les indemnités réclamées par l'Hôpital Comtesse pour diverses parties de terrains situés entre les portes du Molinel et des Malades et au lieudit « les Baigneries », emprises pour l'établissement des nouveaux remparts de ladite ville de Lille. En raison de cet accord, le Magistrat de Lille autorise l'Hôpital Comtesse à ouvrir une rue sur le restant du Four-en-Pèvele (rue du Prez) (2) « pourveu qu'elle soit en largeur de trente piedz, depuis l'ung des boultz jusques à l'aultre, cauchiée, avec les flégardz, aux despens d'icelluy hospital et de laquelle chaussée, estant une fois faicte, demeurera l'entretenement à la charge de la ville, et au surplus, que les maisons à y bastir, en nombre de trente seullement, seront de vingt piedz en largeur chascune, dont les six seront confrontantes à la rue du Mollinel, au milieu desquelles sera l'entrée de ladicte rue ».

A la suite de cette transaction, l'Hôpital Comtesse concéda cette propriété en arrentement pour une durée de 99 ans moyennant divers canons allant de 15 à 55 livres. On retrouve dans les archives (3) la nomenclature de 28 concessions, en date des 13 Octobre, 20 Octobre, 21 Octobre 1614 et 26 Juillet 1619. Les deux arrentements concédés à cette dernière date le furent pour 94 ans seulement.

Ces arrentements furent renouvelés (4) en 1716 pour 99 ans et sans modification appréciable du taux des canons qui restèrent fixés en livres.

Les arrentements consentis en 1825 constituent donc un second renouvellement dont nous rechercherons les causes ultérieurement.

B. — *Arrentements de l'Hôpital St-Sauveur*. — Ils sont tous situés place du Réduit, cour des Jardins et cour à Clous.

La place du Réduit avait été créée sur l'emplacement d'un pâté de

---

(1) Arch. Hosp. n° 1614.

(2) La rue du Prez porte actuellement le nom de Rue du Barbier Maës.

(3) Arch. Hosp. nos 1618 à 1643, 1742 et 1743.

(4) — *id.* — nos 2994, 3012 à 3033, 3053 à 3062 et 3065 à 3068.

20 maisons de la rue des Sahuteaux en vertu d'un échange conclu le 6 Avril 1548 entre le Magistrat et l'Hôpital St-Sauveur. A cette époque, la rue des Sahuteaux reliait la rue St-Sauveur à la rue des Malades.

En 1676, lors de l'établissement du fort St-Sauveur, vingt autres maisons furent encore démolies pour agrandir l'esplanade qui prit le nom d'Esplanade St-Louis ou du fort St-Sauveur.

D'après les registres sommiers, les propriétés place du Réduit, cour des Jardins et cour à Clous, qui ont été arrentées il y a cent ans, étaient depuis 1755 louées par baux ordinaires de 9 ans ou de 3, 6 ou 9 ans.

C. — *Arrentements de l'Hospice Ganthois.* — Les immeubles rue du Molinel, 36 et rue St-Jacques 14 et 16 provenaient de l'Hôpital St-Jacques.

La maison cour Noiret 3 dépendait de la fondation de l'Hôpital de Notre-Dame de la Charité. Enfin, les propriétés sises rue Malpart, rue des Robleds, et cour St-Jean (rue Lottin) appartenaient à l'Hospice St-Jean-Baptiste, dit Ganthois.

Toutes ces maisons étaient louées par bail de 9 ans ou de 3, 6 ou 9 ans. Ces baux remontent à :

1752, 1760, 1763, 1765, 1769 et 1772 pour la rue des Robleds,
1773 pour la rue Malpart,
1793 pour la cour St-Jean.

Les premiers baux qui ont été retrouvés pour les propriétés de l'Hôpital St-Jacques et l'Hôpital Notre-Dame-de-la-Charité sont de 1801 et 1808.

D. — *Arrentements de l'Hospice Stappaert.* — Les maisons rue des Jésuites (rue de l'Hôpital-Militaire 20, 22, 24) dépendaient de la fondation de la Maison de la Présentation et étaient louées par baux ordinaires dès 1763 et 1766.

En 1765 et 1769, étaient également loués par bail les immeubles place des Patiniers 20 et rue Détournée 16 qui étaient la propriété de l'Hospice Notre-Dame des Sept-Douleurs, dit de Stappaert.

E. — *Arrentements de l'Hôpital Général.* — Les maisons suivantes appartenaient au fonds des « 58 fondations » :

Rue à Claques 6	Fondation Elisabeth Dubuisson.
Rue d'Anjou 4	Donation Deslobes.
Rue St-Genois 25	Fondation Gille de Vendeville.
Rue du Gard 3 et 5	id.

Rue des Tanneurs 66	Fondation Jeanne Delevigne
Rue de Tournai 79	Fondation Gilbert Rouzé.
Rue de la Vignette 4	id.
Rue du Noir Moreau 4	Fondation Wallerand Facon.
Rue St-Michel 6	Fondation Théodore Ledoux.
R. des Bouchers, Cr du Pourpoint-d'Or 5	Fondation Gérard de Poillon.
Rue des Fossés 13	Fondons Pierre-Grandel et Hélène Haze.
Rue St-Etienne 31	Fondation Antoine Dassonville.

Les registres sommiers portent que, déjà durant la Révolution, ces propriétés étaient louées par baux ordinaires.

Il en est de même pour les maisons rue Comtesse 11 et quai de la Basse-Deûle 13 qui appartenaient à la Maison forte.

Enfin provenaient de l'Hôpital des Invalides les immeubles rue de Boufflers 1, 4 à 12, 9 à 13 et Rue de Fives 75, 77, 79, 83 et 85. Le sol sur lequel ils sont érigés appartenait avec d'autres terrains au ci-devant Prieuré de Fives et avait été accordé en arrentement pour 99 ans, commencés à la St-Rémy 1722, à Thomas Joseph Gombert (1), fils de feu Antoine, architecte, par les Administrateurs des biens de la Sainte Chapelle à Paris à laquelle étaient réunis les fruits de la Mense abbatiale de l'Abbaye de St-Nicaise de Rheims, dont dépendait le Prieuré de Fives. C'est sur cette propriété située entre la rue de Fives et la rue de Tournai qu'a été tracée en 1726-1727 la rue de Boufflers, du nom du maréchal qui était gouverneur de Lille et s'était signalé à la défense de la Place en 1708.

---

(1) Thomas-Joseph Gombert, fils d'Antoine et d'Angélique Dumont, baptisé à Lille (Paroisse St-Etienne) le 15 Juillet 1672, époux de Catherine Simons, décédé le 23 Mai 1744 et inhumé en l'Eglise St-André, était entrepreneur des travaux du roi. Il est l'auteur de l'ancienne Eglise des Carmes chaussés, devenue l'Eglise paroissiale actuelle de St-André. Son portrait par Jacques Van Oost se trouve à Lille au Palais des Beaux-Arts (E. Théodore : *L'Eglise St-Etienne, Bulletin du comité flamand,* 1926, 2e fascicule, page 256).

Thomas-Joseph Gombert était l'oncle de François-Joseph Gombert, né à Lille en 1700, marié à Lille à Marie-Hélène Buisine, décédé à Lille (St-Pierre) le 2 Juin 1744, architecte et maître-maçon juré, et le grand oncle de Thomas-François-Joseph Gombert, fils du précédent, baptisé à Lille (St-Etienne) le 5 Janvier 1725, marié à Séraphine-Joseph Peuvion, décédé au Rault, commune de Lestrem (Pas-de-Calais), le 9 Octobre 1801. Celui-ci, architecte de la ville de Lille, ingénieur général des Ponts et Chaussées de la Flandre wallonne, reconstruisit l'Hôtel des Monnaies et transforma le couvent et le collège des jésuites en hôpital militaire qui donne actuellement sur la rue qui porte son nom.

§ 2. — Arrentements sis à Wazemmes.

Ceux-ci appartenaient aux Etablissements suivants : Hospice Ganthois, Hôpital St-Sauveur, Hôpital Comtesse et Hôpital général (fondation St-Nicolas).

Hospice Ganthois. — L'arrentement de la Vieille Aventure, accordé en 1823, n'était qu'un renouvellement du bail emphytéotique passé pour 100 ans et un jour à compter du 1er Octobre 1707 au canon annuel de 90 florins représentant 111 fr. 11.

Hôpital St-Sauveur. — L'arrentement avenue de Dunkerque, accordé le 19 Août 1823, faisait suite aux concessions emphytéotiques consenties pour 35a46ca pour 100 ans et 1 jour du 5 Avril 1714 au canon de 11 florins 5 patars et pour 22a17ca pour 99 ans du 5 Avril 1722 au canon de 18 florins 15 patars.

Hôpital Comtesse. — La parcelle sise à Wazemmes, lieudit *La Fontaine del Saulch,* avait été précédemment arrentée pour 99 ans du 1er Octobre 1711 au canon de 11 florins.

Les propriétés sises aux lieuxdits *Blanc Ballot, Chaussée de Lille à Dunkerque, Allée de la grappe de raisin* et *Allée du Vacher,* avaient également été arrentées pour 99 ans ayant commencé les 15 Mars et 1er Octobre 1711.

Hôpital général. Les biens de la fondation St-Nicolas, ayant fait l'objet de la concession emphytéotique des 19, 20, 21, 22 Février et 12 Mars 1821, avaient aussi été précédemment arrentés pour 100 ans moins 1 jour partant respectivement de la St-Pierre 1713, St-Rémy 1714, St-Rémy 1719, mi-Mars 1721 et 100 ans de la mi-Mars 1722.

Les propriétés comprises dans la concession des 3 et 4 Juillet 1820 avaient été arrentées pour 100 ans moins 1 jour à partir de la St-Rémy 1706, St-Rémy 1707, 95 ans de la St-Rémy 1711, 100 ans moins 1 jour de la St-Rémy 1714 et St-Rémy 1715, 62 ans de la St-Rémy 1755 et 50 ans de la St-Rémy 1754 et St-Rémy 1761.

Enfin, la terre de 2ha03a40ca10dma, située au canton de la Compagnie et concédée pour 81 hectolitres 90 litres de blé suivant acte des 17 Mars, 6 et 20 Mai 1823, a été emphytéosée à cette époque pour la première fois. Elle était précédemment louée comme terre à labour au fermage annuel de 485 francs suivant bail de 9 ans expirés à la St-Rémy 1821.

§ 3. — Arrentements situés dans les communes rurales.

Hôpital général. — En vertu de la loi du 7 Septembre 1807, du décret en date du 29 Octobre 1809 et de l'arrêté de M. le Préfet du Nord du 1er Septembre 1811, cet établissement était propriétaire de quatre arrentements sis à Croix.

Ces concessions avaient été accordées le 25 Août 1722 par M. Pierre-Louis-Joseph Bailly d'Egremont pour 100 ans et 1 jour du 15 Mars 1722 moyennant 15 livres tournois, soit 14 fr. 80.

L'arrentement sis à Hellemmes provenait de l'Hôpital des femmes, dit des Marthes, et avait précédemment été accordé pour 100 ans et 1 jour commencés le 1er Octobre 1700 au canon de 10 livres parisis.

L'arrentement de Péronne faisait partie des 58 fondations rattachées à l'Hôpital Général et avait été antérieurement accordé pour 100 ans et 1 jour du 1er Octobre 1710 moyennant 24 livres parisis.

Enfin, l'arrentement de La Madeleine dépendait de la fondation St-Nicaise et avait fait l'objet d'un bail emphytéotique concédé le 17 Mars 1712 au canon de 12 livres parisis.

Hospice Ganthois. — L'arrentement de Mons-en-Pèvele dépendait de la Maison Ste-Anne et constituait un renouvellement de celui de 100 ans et 1 jour ayant commencé le 1er Octobre 1721 au canon de 10 florins.

Hôpital Comtesse. — L'arrentement de Bourghelles avait antérieurement été consenti pour 50 ans du 1er Octobre 1755 moyennant une redevance de 5 florins.

*
* *

A l'exception d'une terre de deux hectares environ, sise à Wazemmes, toutes les propriétés sises hors de Lille et arrentées de 1821 à 1826 ont donné lieu à un renouvellement des baux emphytéotiques antérieurs.

Au contraire, pour les biens urbains, ce renouvellement n'en concerne qu'une petite partie (rue St-Sébastien, rue de la Caserne St-André, rue de Fives, rue de Boufflers, rue du Croquet, rue de Tournai, rue du Prez et rue du Vieux-Marché-aux-Chevaux). Nombreux sont, au contraire, les immeubles de la Ville qui, étant précédemment loués par baux ordinaires, ont de 1821 à 1826 été accordés en arrentement.

Nous allons, par suite, rechercher la cause qui a présidé à ces concessions.

CHAPITRE III.
CAUSES DE LA CONSTITUTION DES ARRENTEMENTS

Section I. — **Demandes d'autorisation formulées de 1818 à 1824.**

Les premières concessions concernèrent les terrains sis à Wazemmes. Les registres aux délibérations mentionnent les décisions suivantes : (1)

28 Mars 1817. — Le Conseil décide « de faire le récolement des propriétés tenues en arrentement suivant baux emphytéotiques dont une partie est expirée depuis un temps plus ou moins considérable. Il sera aidé dans ce travail par le sieur Fiévet, arpenteur à Lille ».

11 Septembre 1818. — Le Conseil propose un cahier des charges pour le renouvellement des arrentements et adopte les dispositions suivantes :

1° Les baux emphytéotiques seront accordés pour 99 ans,

2° Tous les arrentements seront ramenés à une même époque, celle de la mi-Mars,

3° Tous les canons seront indistinctement payables en blé froment, première qualité, d'après la prisée de St-Rémy,

4° La reprise des bâtiments se fera conformément à ce qui a été stipulé aux baux expirés.

---

(1) Voir : 1° *Registres aux Résolutions du Conseil d'Administration des Secours Publics de la Ville de Lille.* — Séances des 28 Mars 1817, Reg. 13, p. 70 ; 11 Septembre 1818, Reg. 14, p. 250 ; 31 Décembre 1818, Reg. 15, p. 131 ; 9 Juin 1820, Reg. 17, p. 35 ; 8 Décembre 1820, Reg. 17, p. 204 ; 19 Octobre 1821, Reg. 19, p. 11 ; 19 Avril 1822, Reg. 19, p. 176 ; 8 Novembre 1822, Reg. 20, p. 45 ; 20 Décembre 1820, Reg. 20, p. 67 ; 3 Janvier 1823, Reg. 20, p. 90.

2° *Registres aux délibérations de la Commission Administrative des Hospices Civils de Lille.* — Séances des 28 Novembre 1823, Reg. 21, p. 107 ; 9 Avril 1824, Reg. 21, p. 270 ; 18 Juin 1824, Reg. 22, p. 61 ; 16 Juillet 1824, Reg. 22, p. 88 ; 15 Octobre 1824, Reg. 22, p. 22 ; 22 Octobre 1824, Reg. 22, p. 205 ; 22 Janvier 1826, Reg. 24, p. 13 ; 29 Avril 1828, Reg. 26, p. 81 ; 22 Janvier 1830, Reg. 28, p. 87 ; 12 Mai 1835, Reg. 35, p. 48 ; 2 Juin 1835, Reg. 35, p. 64 ; 2 Juin 1836, Reg. 36, p. 146 ; 15 Mars 1850, Reg. 49, p. 12 ; 18 Août 1854, Reg. 52, p. 123 ; 27 Avril 1855, Reg. 53, p. 76.

31 Décembre 1818. — Après examen des observations au cahier des charges, faites par M. le Préfet suivant lettre du 21 Octobre 1818, le Conseil prend la délibération définitive suivante :

Vu l'état des arrentements dont les baux étaient expirés ou devaient expirer pendant le cours de l'année 1818 ;

Vu de nouveau le projet de cahier des charges adopté dans la séance du 11 Septembre 1818 ;

Considérant que, par leur situation, leur nature ou leur peu d'étendue, le mode de location qui paraît préférable pour quelques unes de ces propriétés, et nécessaire pour la grande majorité, est celui par bail emphytéotique ;

Le Conseil délibère qu'il y a lieu à mettre en adjudication et à concéder par baux à longues années les diverses propriétés désignées audit état.

Une ordonnance royale du 30 Mars 1820 vint autoriser les baux emphytéotiques projetés et la première adjudication eut lieu les 3 et 4 Juillet suivant.

Sur ces entrefaites, le 9 Juin 1820, le Receveur ayant fourni la liste des arrentements dont les baux étaient expirés ou devaient finir en 1819, 1820, 1821, ainsi qu'un état comprenant divers arrentements pour lesquels les sommiers n'indiquaient ni la date où ils avaient commencé, ni pour combien d'années ils avaient été concédés, le Conseil décida que les premiers seraient remis en adjudication le plus promptement possible. Il chargea, en outre, la Commission Administrative d'envoyer à M. le Préfet l'état des autres biens en le priant de faire connaître la marche que l'Administration devait suivre à leur égard.

Le 8 Décembre 1820, le Conseil demandait l'autorisation de procéder à de nouvelles concessions emphytéotiques pour les mêmes motifs que ceux reproduits dans la délibération du 31 Décembre 1818 et nous retrouvons dans les délibérations des 19 Octobre 1821 et 19 Avril 1822 la même formule laconique : « Considérant que, par leur situation, leur nature et leur peu d'étendue, le mode de location qui paraît préférable pour ces propriétés est celui par bail emphytéotique. »

Aucune allusion n'est faite au résultat très avantageux de l'adjudication de $2^{ha}3^{a}40^{ca}$ de terre à labour qui étaient précédemment loués par bail de 9 ans, que l'occupant ou d'autres cultivateurs n'avaient pas voulu reprendre au fermage ancien de 485 francs et qui, estimés en valeur locative à 828 francs et en valeur vénale à 27.600 francs avaient été arrentés les 19, 20, 21 et 22 Février 1821 moyennant $81^{hl}90^{l}$ de blé d'une valeur moyenne de 1702 fr. 70.

L'Administration se préoccupa, à la fin de l'année 1822, d'arrenter ses biens urbains et, le 8 Novembre de la même année, elle prenait la délibération suivante :

Vu le procès-verbal tenu les 9 Octobre et jours suivants par le sieur Louis-Joseph-Désiré Fiévet-Barré, arpenteur-expert, demeurant à Lille, à l'effet de procéder à l'estimation du fonds et des matériaux des maisons ci-après désignées, dont les baux doivent expirer prochainement, savoir : rue des Robleds 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 et treize petites maisons sises rue de Paris, cour St-Jean nos 1 à 10, 12, 14 et 16 ;

Considérant que, la vétusté de ces maisons exigeant qu'il y soit fait des réparations considérables, le mode de location qui paraît préférable est celui par bail emphytéotique, surtout dans le moment actuel où les biens de ville sont d'une très grande valeur ;

Considérant que la concession à long terme sera, en outre, avantageuse au Gouvernement par la perception des droits auxquels donneront lieu cette concession et les mutations qui s'opéreront nécessairement dans la suite parmi les détenteurs ;

Le Conseil délibère qu'il y a lieu à mettre en adjudication et à concéder par baux de 99 années les propriétés ci-dessus reprises.

La Commission Administrative est chargée de solliciter l'autorisation nécessaire pour la mise en arrentement projetée.

La même formule est employée par les demandes postérieures d'autorisation :

Délibération du 20 Décembre 1822 pour les immeubles rue St-Sébastien 23 à 33 ;

Délibération du 3 Janvier 1823 pour les maisons rues Malpart, St-Jacques, Noiret, du Molinel, de l'Hôpital-Militaire, Détournée et place des Patiniers ;

Délibération du 28 Novembre 1823 pour les propriétés rue St-Sébastien 7, 11, 13, 15, rue de la caserne St-André 4, 10 à 26 et rue du Guet ;

Délibération du 9 Avril 1824 pour les immeubles dépendant des 58 fondations rattachées à l'Hospice Général ;

Délibération du 22 Octobre 1824 pour les maisons place du Réduit, cour à Clous et cour des Jardins.

Les délibérations prises le 18 Juin 1824 pour les immeubles rue de Fives, rue de Boufflers et rue de Tournai, le 16 Juillet 1824 pour la rue du Prez et le 15 Octobre suivant pour les rues de Fives, et du

Croquet, sont encore moins explicites et ne comportent que l'attendu suivant : « Considérant que, les baux emphytéotiques des terrains ci-dessus repris étant expirés, il convient de les renouveler ».

Ce défaut de motif peut s'expliquer en raison des nombreuses ordonnances royales rendues antérieurement pour autoriser les arrentements et en admettre le principe. D'autre part, ces derniers immeubles pouvaient se trouver en bon état et l'argument tiré de l'intérêt des finances gouvernementales eut été insuffisant à lui seul pour être énoncé dans une délibération.

Ce n'est d'ailleurs que plus tard que le principe des baux emphytéotiques commença à être discuté par l'autorité supérieure.

Section II. — **Justification des demandes postérieures de concessions.**

Pendant 30 ans, l'Administration demandera l'autorisation de procéder à de nouvelles concessions et, chaque fois que l'Autorité Supérieure exercera son droit de contrôle et de tutelle, les Hospices invoqueront de nouveaux arguments en faveur de leur thèse dont ils entendaient établir l'excellence.

§ 1. — Observations de l'autorité supérieure (1826, 1827, 1828).

La première objection fut formulée en ces termes par M. le Préfet du Nord le 11 Janvier 1826 :

Son Excellence M. le Ministre de l'Intérieur me fait remarquer que les aliénations à long terme des biens des Hospices ne peuvent être véritablement avantageuses qu'autant que des clauses d'amélioration très considérable soient stipulées positivement dans les concessions. Le ministre a cru devoir prendre la détermination de ne proposer au Roi d'autoriser les aliénations de ce genre que dans le cas où ces conditions existeraient. Il ajoute que, comme Il ne voit point que cette circonstance se présente ici, Il ne pense pas que l'autorisation demandée puisse être accordée.

Le 28 Janvier 1826, les Hospices répondaient à M. le Préfet que « le cahier des charges joint à leur demande est semblable à ceux des concessions précédemment autorisées par le Roi » et que « la nouvelle concession projetée sera très avantageuse pour eux ».

Ils ajoutaient :

Pour se convaincre de la vérité de cette proposition, il suffit de considérer

en quel état se trouvent lesdites maisons et quel a été le résultat des concessions antérieures.

En effet, la vétusté de ces maisons est telle que, pour pouvoir les louer encore par baux ordinaires, il faudrait y faire de grandes réparations, même des reconstructions, qui obligeraient les Hospices à une mise de fonds considérable ; or, cette dépense, étant indispensable, sera faite par les arrentataires qui en seront chargés par la concession, et conséquemment les améliorations exigées ne pourront manquer d'avoir lieu.

Quant aux concessions antérieures, vous savez, M. le Préfet, que, pour la plupart, elles ont été passées avec de si grands avantages pour nos Hospices que le canon d'arrentement rapporte un revenu supérieur aux loyers précédents, indépendamment des intérêts que produit la valeur des matériaux, malgré le bas prix du blé dans le moment actuel, et que, pour aucune, le revenu n'est inférieur à ces loyers.

D'un autre côté, ce mode de concession en nature, que l'on ne pourrait mettre en usage pour les baux ordinaires, offre encore l'avantage d'assurer aux Hospices un revenu porportionné à la cherté des grains.

Ainsi, il résultera de cette concession une diminution dans les dépenses (attendu la décharge des réparations), une augmentation dans les ressources et, de plus, le bienfait d'un revenu en nature payable en argent.

Ces avantages nous paraissent incontestables.

A ces observations M. le Préfet répondit le 24 Juillet 1826 que M. le Ministre n'avait pas jugé les avantages assez considérables pour déterminer une concession à si long terme et que :

Si ces maisons ne sont, entre les mains de l'Administration, susceptibles que d'un revenu modique dont la perception n'est pas sans embarras, il serait peut-être de l'intérêt des Hospices de les aliéner définitivement.

Le 14 Septembre 1827, à la suite de démarches faites auprès du Ministre, celui-ci fit connaître que « d'après les explications nouvelles qui lui ont été fournies, il y aurait peut-être moyen de rendre l'opération plus avantageuse qu'elle ne semblait devoir l'être en imposant, par exemple, l'obligation de faire des constructions qui seraient désignées dans l'acte de concession et dont la propriété serait acquise aux Hospices, en fin de bail sans aucune répétition contre eux ».

La Commission répondit comme suit le 29 Avril 1828 à cette proposition :

Ces terrains sont bâtis. Les travaux qu'il pourra être nécessaire de faire exécuter aux bâtiments seront à la charge des arrentataires, mais il est peu de personnes qui consentiraient à se soumettre à la clause proposée qui n'est point d'usage à Lille. Elle éloignerait un grand nombre d'amateurs qui ne voudraient ou ne pourraient faire un tel sacrifice.

Ainsi, cette diminution de concurrence, jointe à une augmentation de charges, apporterait nécessairement dans les canons d'arrentement une réduction considérable qui, se faisant ressentir pendant les 99 années de l'emphytéose, porterait à nos Etablissements un préjudice que seraient loin de compenser les constructions dont il s'agit.

Il convient de remarquer que ces arrentements pourront être renouvelés avec d'autant plus d'avantage, à l'époque de leur expiration, que le cahier des charges laisse à l'Administration la faculté d'abandonner ou de reprendre alors, suivant prisée à emporter, les bâtiments qui existeront sur les terrains, et que cette reprise, si elle a lieu, sera à la charge des nouveaux arrentataires.

A la suite de ces renseignements, l'autorisation fut accordée et fut l'objet d'une ordonnance en date du 16 Juillet 1828.

§ 2. — Nouvelles observations formulées en 1828-1830 et production par les Hospices des résultats obtenus par les concessions de 1821 à 1826.

La discussion reprit à la fin de la même année, les Hospices ayant sollicité une nouvelle autorisation et ayant motivé simplement leur délibération sur ce que les baux emphytéotiques étaient expirés et devaient être renouvelés.

M. le Préfet faisait connaître, à la date du 8 Novembre 1828, que ce motif n'avait pas paru à Son Excellence suffisant pour déterminer l'Administration « à moins qu'elle ne fût éclairée sur les avantages de l'opération projetée par un compte-rendu des résultats de la précédente emphytéose et des considérations qui peuvent justifier la préférence donnée aujourd'hui à une concession du même genre sur toute autre mode de location ou d'aliénation ».

Pour renseigner l'Autorité Supérieure, la Commission fit dresser par son arpenteur, M. Fiévet-Barré, les trois tableaux suivants :

1. — *Premier tableau concernant les terrains qui ont été mis en arrentements et sur lesquels existaient des bâtiments et des arbres dont la reprise devait être faite par prisée à rester sur les lieux aux termes des anciens actes d'arrentement.*

Dates des adjudications.....	3 et 4 Juillet 1820, 19 Février 1821, 16 et 18 Juin 1825, 31 Janvier et 1er Mars 1825, 17 Janvier et 18 Juillet 1826.
Situation des biens.....	Wazemmes et Lille.
Nature des biens.....	Jardins et bâtiments, maisons.

Contenance.....	$1^{ha}28^{a}17^{ca}41^{dma}$.
Nombre d'arrentements.....	59.
Estimation des fonds.....	Valeur locative..... 2.846$^{fr.}$ 38.
	Valeur vénale..... 44.954 55.
Estimation des matériaux et arbres sur le pied à rester.....	185.446 fr. 48.
Estimation totale.....	Valeur locative..... 16.965 31.
(fonds et maisons)	Valeur vénale..... 230.401 03.
Anciens canons d'arrentement...	786 fr. 76.
Nouveaux canons d'arrentement.	$399^{hl}40^{l}$ donnant un revenu moyen de 8.303 fr. 52.
Augmentation des revenus.....	7.516 fr. 76.

II. — *Deuxième tableau concernant les terrains qui ont été mis en arrentement et sur lesquels existaient des bâtiments et des arbres dont la reprise devait être faite par prisée à emporter aux termes des anciens actes d'arrentement.*

Dates des arrentements.....	3 et 4 Juillet 1820, 19 au 22 Février 1821, 18 Mars et 6 Mai 1823, 19 Août 1823, 19, 20, 22 Décembre 1825.
Situation des biens.....	Wazemmes et Lille.
Nature des biens.....	Jardins et Maisons.
Contenance.....	$8^{ha}04^{a}49^{ca}97^{dma}$.
Nombre d'arrentements.....	105.
Estimation des fonds.....	Valeur locative..... 4.053$^{fr.}$ 04.
	Valeur vénale..... 83.278 89.
Estimation des matériaux et arbres sur le pied à emporter.....	178.903 fr. 76.
Estimation totale.....	Valeur locative..... 20.231 45.
(fonds et constructions)	Valeur vénale..... 262.182 65.
Anciens canons d'arrentement...	1.513 fr. 83.
Nouveaux canons d'arrentement.	$535^{hl}75^{l}$ donnant un revenu moyen de 11.138 fr. 24.
Augmentation des revenus.....	9.624 fr. 41.

III. — *Troisième tableau concernant 1°) les terrains qui ont été accordés en premier arrentement et sur lesquels il n'existait aucune construction et 2°) les terrains qui ont été accordés en premier arrentement et sur lesquels existaient des maisons précédemment louées par baux de 9 ans et dont les matériaux ont été payés par les arrentataires par prisée faite sur le pied à emporter.*

Dates des arrentements.....	17 Mars, 6 et 20 Mai 1823, 9 Septembre 1823, 19 Août 1823, 18 Novembre 1823, 31 Janvier et 1er Mars 1825, 1er Février et 1er Mars 1825, 22 et 23 Août 1825, 12 et 13 Septembre 1825.
Situation des biens.....	Wazemmes et Lille.
Nature des biens.....	Terre en labour et maisons.
Contenance.....	$3^{ha}20^{a}26^{ca}24^{dma}$.
Nombre d'arrentements.....	118.
Estimation des fonds.....	Valeur locative..... 5.775fr. 05.
	Valeur vénale..... 95.458 ».
Estimation des matériaux et arbres sur le pied à emporter.....	82.977 fr.
Estimation totale.....	Valeur locative..... 19.765
(fonds et constructions)	Valeur vénale..... 300.855
Anciens revenus.....	16.385 fr.
Nouveaux canons d'arrentement.	$1.194^{hl}85^{l}$ donnant un revenu moyen de 24.778 fr. 57.
Intérêts à 5 % du prix de rachat des matériaux par les arrentataires.	4.148 fr. 85.
Augmentation des revenus.....	12.542 fr. 42.

Le 22 Janvier 1830, la Commission adressa ces trois tableaux à M. le Préfet en accompagnant cet envoi des commentaires suivants :

Les trois tableaux ci-joints démontrent clairement les avantages considérables qu'ont procurés à nos établissements, depuis quelques années, les renouvellements d'anciens arrentements et les arrentements nouvellement créés. Nous pensons que ces tableaux ne laisseront point de doutes sur la préférence qui doit être donnée à ce mode de location ; cependant, nous allons entrer dans quelques détails qui, nous l'espérons, lèveront tous ceux que ce travail n'aurait pas dissipés.

Pour convertir en locations ordinaires les concessions à longs termes, que nous avons sollicité l'autorisation de renouveler, il faudrait que nous fissions

la reprise des bâtiments qui existent sur les terrains. Il est certain que cette opération n'offrirait aucun résultat avantageux pour nos Établissements. En effet, indépendamment d'une mise de fonds très considérable, dont les intérêts se trouveraient absorbés et que, d'ailleurs, nos Établissements ne peuvent pas faire, les réparations de tous ces petits bâtiments, pour la plupart peu solides, entraîneraient dans des dépenses qui, par leur répétition, deviendraient très importantes. Propriétaires de ces mêmes bâtiments, les détenteurs à titre emphytéotique les entretiennent à peu de frais, mais ce serait toute autre chose si une Administration devait en supporter la dépense. Une autre considération, c'est que la plus grande partie de ces terrains se trouve comprise dans les limites de la place et que ce n'est qu'avec peine qu'on obtient de MM. les officiers du génie l'autorisation de faire les réparations indispensables. Si ces travaux concernaient l'Administration, elle serait exposée à des tracasseries continuelles de la part des locataires. Enfin, ces derniers étant propriétaires des bâtiments, c'est une garantie pour le paiement de la redevance, et on serait exposé à des non-valeurs et à des frais de poursuites bien plus réitérés si on convertissait les concessions emphytéotiques en locations ordinaires.

Nous citerons un exemple qui prouvera combien, dans ce pays, ce premier mode est préférable au second. Une partie de terre contenant 2 hectares 03 ares 40 centiares et située à Wazemmes (comme la plupart des terrains dont nous demandons le renouvellement des baux emphytéotiques) était louée 485 francs par an suivant bail de neuf années. A l'expiration de ce bail, le locataire ni aucun autre cultivateur ne voulait l'occuper pour le même prix, que l'on trouvait trop élevé. Persuadés qu'il serait avantageux de l'arrenter par parties pour 99 ans, nous l'avons fait diviser en 18 portions, dont la valeur locative a été estimée à 828 francs par notre arpenteur-expert. Après avoir obtenu de Sa Majesté l'autorisation nécessaire, nous avons procédé à cette concession, aux enchères publiques, et le canon annuel s'est élevé à 81 hectolitres 90 litres de blé, première qualité, payables en argent, ce qui, d'après le prix moyen des quatorze dernières années, donne un revenu annuel de 1.760 fr. 85, outre la condition exprimée qu'à l'expiration des baux emphytéotiques les bâtiments et arbres qui se trouveront sur les terrains pourront être repris suivant prisée à emporter. Par cette opération, nous avons obtenu près de quatre fois le loyer qui nous était offert pour un bail de 9 ans, et assurément on n'eût jamais trouvé un amateur qui voulût acheter cette propriété pour un prix dont l'intérêt fut égal au revenu actuel.

Nous avons également obtenu de très grands avantages en concédant par baux emphytéotiques un certain nombre de maisons de ville, qui étaient louées par baux ordinaires, puisqu'indépendamment d'une augmentation considérable sur le revenu annuel, nos établissements profitent encore de l'intérêt du prix des matériaux remboursé par les arrentataires, sont

déchargés de la réparation de ces maisons,la plupart très mauvaises, et n'ont plus à craindre les non-valeurs qu'ils supportaient quelquefois par la vacance des maisons que l'on n'avait pu louer. Au contraire, leur revenu est garanti par l'hypothèque prise, pour sûreté du paiement du canon, sur ces maisons qui sont assurées contre l'incendie aux frais des arrentataires et par la Compagnie désignée par l'Administration.

Le troisième tableau ci-joint démontre que, lors de la formation du travail pour la concession, ces maisons, qui étaient louées 15.900 francs, ont été estimées, compris le fonds, valeur vénale : 273.255 francs, et valeur locative : 18.937 francs, ce qui fait près de sept pour cent d'intérêt, et ce en raison des réparations considérables qu'exigeaient ces maisons. En les arrentant, nous avons obtenu un canon annuel de 1.109 hectolitres 95 litres de blé, s'élevant, année commune, à 23.863 fr. 91, et, de plus, 4.148 fr. 85 pour l'intérêt du prix des matériaux, ce qui donne un revenu total de 28.012 fr. 76, c'est-à-dire près de moitié en sus de l'estimation qui elle-même excédait de près d'un cinquième le taux de la location. De tels résultats suffisent pour justifier pleinement la préférence donnée par l'Administration au mode de concession emphytéotique.

La vente des fonds d'arrentement, ainsi que celle des maisons non arrentées, atteindrait encore, moins que les locations ordinaires, les avantages de la concession emphytéotique. Elle attirerait moins de concurrents par la raison qu'il y a moins de personnes qui puissent acquérir qu'il n'y en a qui puissent se rendre arrentataires. Pour obtenir le revenu ci-dessus de 28.012 fr.76, en vendant avec leurs fonds les maisons qui le produisent et en plaçant à 5 pour °/₀ le prix de cette vente, il aurait fallu que ce prix s'élevât à 560.255 fr. 20, ce qui fait plus du double du montant de l'estimation. Il est impossible de croire que l'on eût pu en obtenir un tel prix puisque, vu les réparations considérables qu'elles exigeaient, et en se basant pour la fixation des loyers sur le taux de la location des maisons voisines, qui rapportent ordinairement 6 à 7 pour °/₀, les acquéreurs n'auraient pu obtenir au delà de 2 et 1/2 pour °/₀ d'intérêt sur leurs mises de fonds.

D'un autre côté, les capitaux qui proviendraient aux Hospices de l'aliénation de leurs propriétés ne pourraient jamais produire plus de 5 °/₀. Cependant, il est hors de doute que, dans un nombre d'années plus ou moins considérable, ce produit ne sera plus en rapport avec le prix de toutes choses, puisque le numéraire devient toujours de plus en plus commun, et ce qui le prouve c'est que, lors du renouvellement des arrentements expirés, nous avons obtenu huit fois, et même jusqu'à onze fois, l'ancien canon, ainsi qu'on le voit par les premier et second tableaux ci-joints. En réarrentant et en stipulant une redevance en nature, payable d'après la prisée du blé, le canon d'arrentement suivra la progression du numéraire.

Enfin, il faut encore considérer que, dans les actes d'arrentement, il est conditionné que les détenteurs ne peuvent démolir les bâtiments dans le

cours des dix dernières années de l'emphytéose et qu'à l'expiration de ces baux, nos Etablissements auront la faculté de reprendre les bâtiments suivant prisée à emporter ; de sorte que, plus on approche du terme de l'arrentement, plus la valeur du fonds ou domaine direct augmente et plus la valeur de la propriété utile diminue. Aussi arrive-t-il souvent que, lorsqu'un arrentataire a l'intention de reconstruire sa maison ou d'ériger un grand établissement, avant de faire ces constructions il propose à l'Administration l'échange du fonds contre des terres sises dans l'arrondissement de Lille, et il n'a jamais été fait d'opération de cette nature qui n'ait procuré à nos Etablissements un avantage de plus du tiers en sus de la valeur des terrains échangés.

Devant ces renseignements, l'Autorité Supérieure s'inclina et une ordonnance royale du 18 Avril 1830 vint autoriser la concession emphytéotique projetée.

§ 3. — Critiques faites en 1835-1836 concernant un nouveau projet de concessions.

Quelques jours après, le 14 Mai 1830, la Commission déposait une nouvelle demande d'autorisation de concession emphytéotique qu'elle motivait comme suit :

Considérant que les avantages qu'ont procurés aux Hospices les diverses concessions par baux emphytéotiques accordés depuis plusieurs années ne laissent aucun doute sur la préférence qui doit être donnée à ce mode de location ;

Considérant que la concession à long terme sera, en outre, avantageuse au Gouvernement par la perception de droits auxquels donneront lieu cette concession et les mutations qui s'opèreront nécessairement dans la suite parmi les détenteurs ; . . .

Le 12 Mai 1835, la demande d'autorisation formulée pour les propriétés de la rue Sans-Pavé ne contenait que le motif suivant :

Considérant que les baux emphytéotiques de ces terrains doivent expirer le 1er Septembre 1836 et qu'il convient de les renouveler ; . . .

La délibération du 2 Juin de la même année, relative au réarrentement des maisons rue de Boufflers 5 et 7 est plus explicite sur les motifs de cette mesure :

Vu la lettre, en date du 30 Mai dernier, par laquelle M. Fiévet-Barré, arpenteur-expert, demeurant à Lille, annonce à l'Administration que, suivant son invitation, il a visité les deux maisons sises en cette ville, rue de Boufflers nos 5 et 7, appartenant à l'Hôpital Général, et érigées sur un fonds dont elle se propose de renouveler l'arrentement expiré depuis plusieurs années ;

Qu'en 1826, les bâtiments composant ces maisons ont été payés par l'Hôpital Général à l'arrentataire sortant, d'après estimation à rester sur les lieux, conformément aux conditions du bail emphytéotique expiré, savoir pour la maison marquée n° 5 : 1.689 fr. 89, et pour celle marquée n° 7 : 1.613 fr. 69 ;

Que, depuis lors, ces maisons ont été louées par baux ordinaires ;

Qu'elles exigent de grandes réparations ;

Que si, lors de la concession emphytéotique, l'Administration imposait l'obligation de payer les bâtiments suivant prisée à rester, il est à craindre, d'après l'expérience du passé, qu'il ne serait fait aucune offre, ou, du moins, celles qui seraient faites ne soient point suffisantes ;

Il propose, en conséquence, à l'Administration de céder, sur le pied à emporter, les matériaux desdites maisons qu'il estime de cette manière, savoir : celle marquée n° 5 : 540 francs, et celle marquée n° 7 : 522 francs ;

Considérant qu'une ordonnance du Roi, en date du 17 Mars 1825, a autorisé l'Administration à aliéner, pour 99 ans, divers terrains situés à Lille, rue de Boufflers, appartenant à l'Hôpital Général, parmi lesquels se trouvent compris ceux des deux maisons dont il s'agit ;

Qu'à l'exception de ceux-ci, tous ces terrains ont été concédés pour 99 ans qui ont commencé à la mi-Mars 1826 ;

Qu'il paraît convenable, vu surtout les grandes réparations que réclament lesdites maisons, d'en concéder aussi les terrains par baux emphytéotiques mais seulement pour 90 ans, à dater de la mi-Mars 1835, afin que ces baux finissent à la mi-Mars 1925 comme ceux des autres terrains contigus;

Considérant qu'en abandonnant les bâtiments de ces maisons suivant estimation sur le pied à emporter et en accordant des délais pour le remboursement du montant de l'estimation, à charge d'en faire valoir l'intérêt à raison de cinq pour cent par année, ainsi que cela se pratique pour les nouveaux arrentements, on obtiendra un canon beaucoup plus élevé que par l'autre mode et dont l'Hôpital Général profitera pendant près d'un siècle ;

La Commission délibère....

A la suite de la délibération du 12 Mai précitée, l'Autorité Supérieure renouvela en ces termes, le 16 Octobre suivant, ses observations au sujet des baux emphytéotiques :

M. le Ministre de l'Intérieur, à qui j'avais soumis avec avis favorable votre proposition tendant à la concession par baux emphytéotiques de 99 ans des divers terrains que vos Etablissements possèdent en cette ville rue Sans-Pavé, vient de me renvoyer le dossier de l'affaire en me faisant connaître que cette demande ne peut être accueillie.

Les baux de 99 ans, dit-il, présentent en général des inconvénients prouvés par une longue expérience et qui ont été confirmés par des exemples

récents. Le défaut de surveillance, l'inexécution des conditions imposées par le cahier des charges, des changements dans la contenance des biens, la perte des titres et par suite la difficulté d'établir au bout d'un laps de temps aussi considérable les droits de propriété, la perte pour les établissements charitables de toutes les chances d'augmentation du prix de location qui pourraient survenir pendant un siècle entier, et pour la société l'inaliénabilité dont sont frappés pendant ce temps des biens immeubles qu'il est si convenable de faire entrer dans la circulation afin d'augmenter la masse des biens qui, passant sans cesse d'une main dans une autre, étend le nombre des propriétaires et par conséquent des citoyens utiles, des amis de l'ordre et de leur pays.

Le Ministre me fait observer que le département du Nord est à peu près le seul où se soit maintenu l'usage des baux à si long terme, usage auquel les administrations charitables se conforment moins, sans doute, dans la pensée de faire une chose utile aux pauvres, que par l'entraînement des habitudes et des traditions locales.

Ce sont ces considérations qui ont déterminé l'autorité supérieure à refuser son adhésion à vos propositions du 12 Mai dernier. Elle ajoute même qu'il est inutile que je lui transmette à l'avenir les demandes qui seraient formées pour des baux à très long terme, à moins qu'ils ne présentent pour les Établissements charitables des motifs particuliers de convenance et que leur durée ne soit pas assez prolongée pour donner naissance aux inconvénients que présentent en général les concessions de cette nature.

Le 2 Juin 1836, l'Administration des Hospices fit parvenir comme suit sa réponse aux diverses objections formulées par l'Autorité Supérieure. On y retrouvera le souvenir des résultats obtenus par les baux emphytéotiques concédés de 1820 à 1825 :

1re *Objection : le défaut de surveillance.* — Cette surveillance s'exerce, au contraire, avec le plus grand soin par l'Inspecteur des biens de notre administration, qui y est tenu aux termes d'une délibération du 29 Juin 1832, revêtue de votre approbation. La simple lecture de cette pièce prouve avec quelles précautions les Hospices veillent à la conservation de leurs propriétés.

2° : *L'inexécution des conditions imposées par le cahier des charges.* — L'Administration tient rigoureusement la main à l'exécution des obligations contractées par les arrentataires. La surveillance continuelle de l'Inspecteur qui, par la délibération précitée, est tenu de faire connaître à l'Administration les infractions commises par les détenteurs aux conditions de leurs emphytéoses, empêcherait ces infractions de se prolonger si jamais elles avaient lieu.

3° : *Les changements dans la contenance des biens.* — La même délibération

prescrit à l'Inspecteur de veiller à ce qu'il ne soit fait aucune emprise sur les terrains arrentés et à ce que ces terrains ne soient pas confondus avec d'autres sans l'autorisation de l'Administration. Ces changements ne peuvent donc pas exister.

4° : *La perte des titres et, par suite, la difficulté d'établir au bout d'un laps de temps aussi considérable les droits de propriété.* — La perte des titres ne se présume pas ; ils sont conservés avec le plus grand soin ; aussi, ne connaissons-nous pas un seul exemple qui vienne justifier cette objection et, en supposant même qu'un événement malheureux vînt à détruire les minutes ou les grosses, on retrouverait toujours les unes ou les autres. Il existe, en outre, des registres sommiers qui indiquent d'une manière très détaillée tous les articles de propriété.

5° : *La perte pour les Établissements charitables de toutes les chances d'augmentation du prix de location qui pourraient survenir pendant un siècle entier.* — Cette objection ne paraît pas fondée puisque les canons d'arrentement, étant fixés en blé et payables en argent, suivent la progression du prix des loyers et de ceux des denrées.

Nous rappellerons ici deux exemples qui viennent démontrer jusqu'à la plus grande évidence combien est avantageux aux Hospices le mode de concession emphytéotique. Ces exemples vous ont déjà été signalés, Monsieur le Préfet, par la lettre que nous avons eu l'honneur de vous adresser, le 22 Janvier 1830, dans une circonstance analogue, et n'ont pas peu contribué, sans doute, à convaincre alors M. le Ministre des avantages qu'offre, à Lille, ce mode de location.

Une partie de terre à labour, contenant 2 hectares 03 ares 40 centiares et située à Wazemmes, était louée 485 fr. par an, suivant bail de neuf années. A l'expiration de ce bail, le locataire ni aucun autre cultivateur ne voulait l'occuper pour le même prix, que l'on trouvait trop élevé. Persuadés qu'il serait avantageux de l'arrenter par parties, pour 99 ans, nous l'avons fait diviser en 18 portions. Après avoir obtenu de sa Majesté l'autorisation nécessaire, nous avons procédé à cette concession, en 1823, et le canon annuel s'est élevé à 81 hectolitres 90 litres de blé, première qualité, payables en argent, lesquels, d'après le prix moyen des dix dernières années, donnent un revenu annuel de 1.781 fr. 32, outre la condition exprimée qu'à l'expiration des baux emphytéotiques, les bâtiments et arbres, qui se trouveront sur les terrains, pourront être repris suivant prisée à emporter.

Les maisons situées à Lille, qui étaient louées 15.900 francs par baux ordinaires, ont été arrentées en 1823 et 1825. Les canons, fixés ensemble à 1.109 hectolitres 95 litres de blé payables en argent, s'élèvent, année commune, à 24.141 fr. 41, outre 4.148 fr. 85 pour l'intérêt du prix des matériaux, ce qui donne un revenu total de 28.290 fr. 26.

A ces exemples, nous ajouterons qu'une maison, également située à

Lille et dont le loyer n'était que de 250 francs par an, a été arrentée récemment, en vertu d'une ordonnance royale du 9 Novembre 1834, et que nous en avons obtenu un canon annuel de 31^{hl} 25^{l} de blé froment, 1re qualité, aussi payables en argent, lesquels produisent un revenu de 679 fr. 69 indépendamment de l'intérêt de la valeur des bâtiments repris par l'arrentataire.

Nous dirons encore que les arrentataires proposent fréquemment l'échange des terrains arrentés contre des terres sises dans l'arrondissement de Lille et que l'avantage que procurent aux Hospices les opérations de cette nature est toujours d'un tiers au moins de la valeur des terrains, tandis qu'il n'y a pas d'exemple d'échanges faits pour des maisons louées par baux ordinaires.

Nous pensons que de tels résultats suffisent pour démontrer que, loin d'éprouver une perte en arrentant, les Établissements propriétaires retirent, au contraire, de ce mode de très grands avantages.

6° : *Et pour la Société, l'aliénabilité dont sont frappés, pendant ce temps, des biens immeubles qu'il est si convenable de faire entrer dans la circulation.* — C'est une erreur de dire que les biens arrentés sont frappés d'inaliénabilité. Ce sont les biens loués par baux ordinaires qui se trouvent dans ce cas, au lieu que le droit qui résulte de l'emphytéose, ainsi que les bâtiments qui existent sur les terrains et qui appartiennent à l'arrentataire, se vend, s'achète, passe d'une main dans une autre, avec autant et même plus de facilité que les biens libres de charges, car, le prix d'achat étant moindre, il y a nécessairement plus de personnes capables d'acheter. Les nombreuses mutations, qui arrivent chaque jour dans ce genre de propriétés, procurent au Domaine des droits considérables qu'il ne recevrait pas si les biens arrentés étaient loués par baux ordinaires.

Ce n'est donc pas, Monsieur le Préfet, *moins dans la pensée de faire une chose utile aux pauvres que par l'entraînement des habitudes et des traditions locales,* que nous avons adopté ce mode de location. Nous l'avons choisi de préférence à tout autre parce qu'il en résulte pour les Hospices une foule d'avantages que la location ordinaire ne leur procurerait pas, parce qu'il affranchit ces Établissements de toutes les chances de non-location, d'insolvabilité des occupeurs et, ce qui est plus avantageux encore, des nombreuses réparations que nous serions forcés de faire exécuter ; au lieu qu'en arrentant, ces réparations demeurent à la charge des emphytéotes entre les mains desquels les bâtiments ne cessent de s'améliorer, tandis que l'exiguïté des revenus des Hospices ne permettrait même pas d'y faire les réparations de stricte nécessité.

Toute autre marché serait, d'ailleurs, impossible puisque nous nous trouverions forcés de reprendre une très grande quantité de bâtiments existant sur les nombreux terrains arrentés et d'en payer la valeur aux arrentataires sortants, ce qui exigerait une mise de fonds très considérable

dont les intérêts se trouveraient perdus et que, d'ailleurs, les Hospices sont bien loin de pouvoir faire.

L'Administration des Hospices obtint une nouvelle fois gain de cause. Le 6 Juillet 1836, M. le Préfet l'en informait comme suit :

Je viens de recevoir de M. le Ministre de l'Intérieur une réponse aux observations qui lui ont été présentées afin d'obtenir le rapport de la décision par laquelle il a rejeté la demande en autorisation de concéder à longues années divers terrains situés à Lille, rue Sans-Pavé.

Le Ministre déclare que les considérations invoquées ne peuvent changer sa conviction fondée sur une longue expérience et corroborée par des circonstances récentes dans lesquelles il a fallu autoriser des transactions pour éviter des procès fâcheux à l'expiration de baux de 99 ans. Il reconnait, toutefois, avec vous que les inconvénients qu'il a signalés sont plus sensibles lorsqu'il s'agit de biens ruraux appartenant à des Établissements peu importants, que lorsqu'il est question de propriétés urbaines appartenant à des Hospices riches et bien organisés qui possèdent tous les moyens de surveillance et de conservation de titres indispensables pour garantir ces propriétés de tout morcellement et pour assurer la stricte exécution des conditions imposées par le cahier des charges. En traçant à cet égard une règle générale qu'il est déterminé à maintenir, le Ministre n'a point renoncé à admettre des exceptions fondées sur des circonstances particulières et qui lui paraîtraient convenablement justifiées.

L'autorité supérieure consent donc, Messieurs, à revenir sur sa première décision en ce qui concerne vos Hospices, attendu que les terrains qu'il s'agit d'affermer pour 99 ans sont situés dans la ville et se trouvent ainsi placés sous vos yeux ; mais il n'en est pas moins remarquable, dit-elle, que le département du Nord soit à peu près le seul qui ait conservé l'usage des baux d'aussi longue durée, ce qui lui paraît un puissant argument contre les avantages attribués à ce genre d'opérations.

Du reste, un projet d'ordonnance, ayant pour but de statuer sur votre demande, vient d'être renvoyé à l'examen du Comité de l'Intérieur.

Une ordonnance royale du 27 Septembre 1836 vint enfin clore le débat et accorder l'autorisation sollicitée.

§ 4. — Nouvel examen des avantages et inconvénients des arrentements en 1850-1851.

Les concessions emphytéotiques se firent ensuite plus rares puisque nous n'avons plus à noter, après les concessions de 1836, que celles expirant en 1944.

En 1850, une nouvelle demande fut adressée à la Préfecture pour

75 terrains sis à Lille, Wazemmes, Esquermes, Moulins-Lille, Lambersart, Lomme et Ennetières-en-Weppes. Relatant leur situation au centre et à proximité d'habitations, la délibération du 15 Mars 1850 fit valoir qu'il y avait lieu d'attendre desdites emphytéoses la même augmentation appréciable de revenus que celle qui avait précédemment été obtenue.

Cette demande reçut à nouveau un accueil défavorable de la part de l'autorité supérieure et, le 23 Août 1850, M. le Préfet répondait :

M. le Ministre m'annonce par sa lettre du 10 Août courant qu'il ne croit pas devoir donner suite à cette demande qui, outre qu'elle est contraire aux principes d'après lesquels l'Administration Supérieure est dans l'usage de se diriger, lui semble ne devoir produire que de fâcheux résultats pour vos établissements.

Les baux emphytéotiques de 99 ans ne peuvent être autorisés en raison des inconvénients de toute sorte qui en résultent pour les Administrations charitables et plusieurs décisions ont consacré cette jurisprudence dans des affaires de cette nature.

En effet, les baux dont il s'agit privent non seulement les établissements charitables de l'augmentation de la valeur locative des immeubles pendant un long espace de temps, mais donnent presque toujours lieu à des difficultés provenant soit des stipulations particulières qu'ils contiennent, soit de la perte des titres, d'usurpation de terrain, de question de délimitation et d'une foule d'autres circonstances qui, à l'expiration des baux, amènent des procès dispendieux ou des transactions onéreuses pour les établissements charitables.

En conséquence, sans entrer dans l'appréciation des motifs que vous invoquez, M. le Ministre m'invite à vous faire connaître les considérations qui s'opposent à ce que votre proposition soit accueillie et à vous engager à vous renfermer dans la limite de 18 ans, considérée comme maximum de durée pour les baux de biens ruraux, cette durée de jouissance paraissant suffisante pour garantir aux fermiers le fruit des réparations et améliorations qu'ils peuvent faire sur les terrains affermés et pour amener par cela même une concurrence profitable à vos établissements.

Je vous invite, Messieurs, à modifier dans ce sens votre proposition.

Le 20 Novembre 1850, l'Administration des Hospices répondit longuement à M. le Préfet du Nord pour obtenir l'autorisation qu'on lui refusait. Nous ne pouvons mieux résumer son argumentation qu'en publiant les renseignements envoyés le 14 Janvier 1851 à M. Kolb-Bernard, Représentant du Nord à l'Assemblée Nationale :

Monsieur,

Nous vous sommes bien sincèrement reconnaissants de l'extrême obligeance avec laquelle vous travaillez au succès de notre demande en autorisation d'arrenter des propriétés de nos hospices, et des renseignements que vous nous donnez par votre lettre du 30 Décembre dernier sur le résultat de vos démarches à ce sujet.

D'après ce que vous nous apprenez, un des principaux obstacles à la réalisation de notre projet consisterait dans la jurisprudence adoptée d'une manière absolue par le Conseil d'Etat en matière de baux à effectuer par les Administrations charitables. Il résulte encore des informations que vous avez prises que des propositions faites précédemment par l'Administration des Hospices de Lille et qui se rapporteraient à des baux emphytéotiques auraient déjà été repoussées par l'Administration supérieure sur l'avis du Conseil d'Etat.

Cette dernière assertion, Monsieur, provient d'une erreur de souvenir qu'il importe de rectifier tout d'abord. Le précédent qui existe à cet égard, loin de pouvoir être invoqué contre nous, milite, au contraire, en faveur de notre demande actuelle. En effet, le dernier état de la jurisprudence du Conseil d'Etat en ce qui nous concerne est l'autorisation, et l'ordonnance approbative des concessions qui ont fait l'objet de notre demande précédente et qui comprenaient 17 portions de terrains situées aux environs de Lille, porte la date du 20 Septembre 1847.

On voit donc qu'à cette époque toute récente encore, l'Autorité Supérieure, quels que fussent, d'ailleurs, les principes généraux sur la matière, avait compris tout ce que la situation des propriétés rurales, aux abords de notre Ville, présente de particulier et d'exceptionnel.

Lille, place forte et en même temps cité manufacturière, se trouve depuis longtemps insuffisante pour contenir dans son enceinte limitée toute la population qu'attire incessamment un grand centre d'industrie. Cette population se répand dans les communes voisines et y détermine chaque jour de nouvelles constructions ; de là, augmentation notable de la valeur des terrains, qui acquièrent l'importance de propriétés urbaines.

Il s'agit donc de rechercher le meilleur parti à tirer de cette heureuse situation. Vous nous indiquez, Monsieur, comme conforme à la pensée de l'Administration Supérieure, les baux de dix-huit ans ou l'aliénation.

Il est hors de doute que le terme de dix-huit années serait de beaucoup insuffisant pour dédommager les locataires de la dépense des constructions qu'ils seraient dans l'intention d'élever. D'un autre côté, ces terrains, ainsi que nous l'avons exposé à M. le Préfet dans notre lettre du 20 Novembre dernier, ont, en acquérant un prix plus élévé par leur changement de destination, perdu toute valeur locative si on les considère comme cultivables, attendu qu'ils sont ou doivent être, sous peu, environnés de

bâtiments. Dans ces conditions, aucun amateur ne se présenterait avec des offres acceptables, et nous courrions le danger de voir ces propriétés devenir bientôt tout à fait improductives.

Quant à l'aliénation, il paraît incontestable que, dans les circonstances où nous nous trouvons, une opération de ce genre ne serait ni opportune ni avantageuse si l'on en compare le résultat probable avec celui que nous pouvons attendre de l'emphytéose.

D'une part, et l'expérience le démontre suffisamment, nos arrentements modernes procurent un revenu équivalent à celui que l'on obtiendrait des capitaux provenant de l'aliénation, et les Hospices ont l'avantage, à l'expiration de l'emphytéose, de recouvrer la propriété du fonds et de profiter de la plus-value que les terrains se trouvent avoir acquise par suite des constructions qu'ils ont reçues.

De l'autre, la mise en vente de terrains nus et impropres à la culture présenterait, en restreignant le nombre des concurrents, bien moins de chances d'obtenir des conditions avantageuses, car il se rencontrerait certainement des amateurs qui, possédant les ressources suffisantes pour bâtir, ne pourraient ou ne voudraient ajouter à cette dépense celle de l'acquisition des terrains.

Enfin, et cette considération domine toutes les autres, il y a toujours du danger à mobiliser l'avoir d'établissements dont la durée doit être indéfinie.

Les divers motifs que nous venons de vous exposer s'opposent à ce que nous puissions aucunement adopter l'un ou l'autre des deux modes indiqués. C'est au contraire, pour nous, un devoir d'insister de la manière la plus formelle pour obtenir l'autorisation de réaliser un projet que nous regardons comme d'un intérêt immense pour nos établissements.

Vous nous annoncez être dans l'intention de voir M. de St-Aignan et de vous informer auprès de lui de l'accueil que ce projet pourra rencontrer au Conseil d'Etat. La connaissance parfaite que M. de St-Aignan a de nos localités et qui le met à portée d'apprécier notre situation exceptionnelle, nous donne lieu de penser que son opinion ne peut nous être que favorable.

Votre empressement à seconder nos efforts pour arriver au résultat que nous poursuivons, nous fait prendre la confiance de vous prier, Monsieur, de vouloir bien, lors de la conférence que vous devez avoir avec M. le Chef de Division à l'Intérieur, développer les considérations sur lesquelles nous basons notre insistance, et rappeler à l'appui le précédent établi par l'autorisation de 1847.

Veuillez agréer, Monsieur, la nouvelle assurance de nos sentiments les plus distingués.

Brame, Bommart-Crépy, Artaud, Mariage-Bonte.

Une nouvelle fois, les Hospices obtinrent gain de cause et un décret de M. le Président de la République en date du 1er Mai 1851 leur accorda l'autorisation sollicitée.

§ 5. — Interdiction, en 1855, des concessions supérieures à 30 ans.

Enfin, dans la séance du 18 Août 1854, les Hospices décidaient de concéder en arrentement 35 terrains sis à Lille, Wazemmes, Moulins-Lille, Esquermes, Fives, St-André, La Madeleine, Frelinghien et Rumillies (Belgique).

La délibération, fort longue, reprit tous les arguments précédemment exposés :

a) Affranchissement des frais de réparation et de reconstruction,

b) Nécessité de permettre, dans les communes entourant Lille, l'érection de nouvelles constructions rendues nécessaires par l'affluence des industriels qui, depuis quelques années, y installaient leurs usines,

c) Impossibilité de maintenir ces terres à usage de labour,

d) Impossibilité d'obtenir avec des baux de 18 ans les mêmes résultats que ceux produits par les arrentements,

e) Obtention d'un revenu équivalent à celui que procurerait l'aliénation et espérance d'une plus-value considérable résultant des droits des Hospices sur les constructions,

f) Situation plus favorable des emphytéotes que celle des acquéreurs, ces derniers devant avoir, non seulement les fonds destinés à la construction, mais aussi le capital nécessaire à l'achat du terrain,

g) Fixation des canons en blé pour parer au danger de la dépréciation du numéraire et suivre la progression des prix des denrées,

h) Augmentation sensible du revenu, celui-ci devant, suivant les exemples cités, être 3, 6 et même 10 fois supérieur au taux de location des terres en culture.

A ces considérations, il y a lieu d'en ajouter une autre qui ne pouvait guère être exposée au Gouvernement et à laquelle les Hospices attachaient, d'après la lettre adressée le 14 Janvier 1851 à M. Kolb-Bernard, une importance capitale :

Il y a toujours danger à mobiliser l'avoir d'Etablissements dont la durée doit être indéfinie.

Cette fois, l'autorité supérieure refusa d'autoriser des concessions emphytéotiques pour une durée que les Hospices avaient déjà, le 13 Avril 1855, accepté de réduire à 50 ans.

M. le Préfet fit remarquer qu'aux termes de la circulaire de M. le Ministre de l'Intérieur du 5 Mai 1852 concernant l'exécution du décret de décentralisation, les baux à autoriser ne doivent jamais excéder trente années afin, dit la circulaire, que les Communes et les Etablissements publics ne soient pas privés trop longtemps de la libre disposition de leurs ressources. Il autorisa, sous cette réserve, les Hospices à lui adresser les pièces nécessaires en vue de la location de leurs propriétés pour la durée précitée.

La Commission prit communication de cette décision dans sa séance du 27 Avril 1855 et proposa des baux de 30 ans.

Seule, la délibération concernant une terre sise à Bailleul eut une suite, et une concession de 30 ans à partir du 15 Mars 1855 fut accordée au canon de 2 hectolitres et demi.

Aucune demande de nouvelle concession ne fut, par la suite, formulée par l'Administration et, si quelques arrentements furent encore concédés, ce fut par application d'ordonnances ou de décrets antérieurs ou en vue du rattachement d'excédents de terrain à des propriétés déjà arrentées et pour le temps restant à courir de l'arrentement primitif.

CHAPITRE IV.— ANALYSE DES CONTRATS EMPHYTÉOTIQUES CONSENTIS DE 1821 A 1826

Pour établir ces contrats, l'Administration des Hospices a eu de nombreux modèles à sa disposition provenant soit de la période antérieure à 1789, soit de la période révolutionnaire.

Elle a, ensuite, été guidée pour la rédaction de ces contrats par les instructions de l'Autorité Supérieure.

Ce sont ces précédents que nous allons exposer avant d'indiquer la teneur des baux emphytéotiques qui nous occupent.

Section I. — **Les Contrats de l'Ancien Régime et de la Révolution.**

Les conventions passées jusqu'à la Révolution ne revêtent pas la forme de cahier des charges. Les actes se présentent donc avec un caractère assez confus et avec certaines omissions qui ont été réparées par la suite dès que le besoin s'en est fait sentir.

Un des premiers arrentements (1) relatés dans les archives hospitalières porte la date du 1er Juillet 1367 :

Tristans Dou Bos, sire de Faumechon, chevalier du Roi, gouverneur du souverain bailliage de Lille, déclare que, pardevant Jaquemon Climent, dit de Croix, et Willaume de Lomme, délégués par lui pour recevoir les contrats, Pierre Gargate, Marie, son épouse, et Mahaut, leur fille, ont reconnu avoir pris en arrentement, pour en jouir leur vie durant, tout ce qui appartient à l'hôpital Notre-Dame, dit Comtesse, hors de la porte de *Diergnau* de la dite ville de Lille, à charge de payer annuellement, audit hôpital, 16 livres, monnaie de Flandre.

Si nous prenons, d'autre part, un acte d'arrentement du début du

---

(1) Arch. Hosp. : n° 366.

XVII[e] siècle (1), nous constatons que ses stipulations concernent :

1° La durée de la concession,

2° Le montant et le mode de paiement du canon fixé en livres parisis,

3° L'obligation de construire une maison dans certaines conditions,

4° Les conditions et délais de rachat des constructions par l'Etablissement à l'expiration de la concession.

Le renouvellement de cet arrentement (2) comporte, outre ces clauses, l'obligation de payer tous les impôts prévus et imprévus, même ceux mis à la charge des arrentateurs.

Plus tard, lorsque les baux emphytéotiques prévoient le paiement de redevances en blé (3), les contrats règlent le mode de prisée de cette prestation. Ils s'étendent longuement sur le paiement par l'arrentataire de tous impôts et charges de manière à n'en laisser supporter aucun par l'Administration. Ils stipulent, enfin, l'affectation et l'hypothèque des bâtiments pour sûreté des canons, clauses et conditions du contrat.

Ce n'est qu'au cours de la période révolutionnaire que l'on voit apparaître dans les contrats d'arrentement des principes d'uniformité et de réglementation. Ces actes sont, à cette époque, imprimés.

Leur libellé, ci-après reproduit (4), a servi utilement à la rédaction des baux emphytéotiques consentis de 1821 à 1826 :

---

(1) Arch. Hosp. : n° 1619 (acte du 13 Octobre 1614). — Arrentement d'une portion de terrain située à Lille, au nouveau Marché-aux-Chevaux, à l'angle gauche de la nouvelle rue, dite du Four-en-Pévele (Rue du Prez), ayant vingt pieds de front au dit marché et cinquante-sept pieds et demi de front à la nouvelle rue, accordé à Jacques Smors, brasseur, pour le terme de 99 années, moyennant le paiement annuel d'une somme de 48 livres parisis. — Guillaume Cuvillon, notaire.

(2) Arch. Hosp. : n° 3012 (acte du 17 Novembre 1716). — Arrentement à Catherine Platel, veuve de Gilles Verdière, d'une portion d'héritage située au Vieux-Marché-aux-Chevaux, sur laquelle est construite une maison à usage de boulangerie, pour en jouir 99 ans, en continuation de l'arrentement jadis accordé à Jacques Smors et moyennant le paiement annuel de 48 livres.

(3) Arch. Hosp. : n° 3897 (acte du 3 Septembre 1775). — Arrentement d'un cent de terre situé à Wazemmes, près la Porte-Rouge, sur lequel étaient auparavant construits les moulins à eau transférés au faubourg de la Barre, accordé à Antoine-Joseph Mulier pour en jouir pendant cent ans moins un jour au rendage annuel de deux razières de blé.

(4) Reproduction photographique d'un imprimé de contrat emphytéotique.

PARDEVANT les Notaires publics, réſidans en la Commune de Lille, Département du Nord, munis de patentes, ſouſſignés.

Sont comparus les citoyens

Adminiſtrateurs des Hoſpices civils de ladite Commune, en préſence du citoyen

Adminiſtrateur municipal, auſſi ſouſſigné, leſquels comparans, en conformité de la Loi du ſeize Meſſidor an ſept, ont procédés à l'adjudication des baux à longues années, c'eſt-à-dire, pour quatre-vingt-dix-neuf ans, des maiſons & parties d'héritages ci-après énoncées, conformément aux affiches miſes & poſées dans les carrefours & autres endroits éminens dudit Lille, & dans les feuilles publiques, & ſous les charges, clauſes & conditions qui ſuivent.

1°. Les adjudicataires, leurs hoirs ou ayant cauſes jouiront deſdites maiſons & héritages pendant quatre-vingt-dix-neuf ans, qui commence le premier année de la République

2° Les loyers & jouiſſance deſdites maiſons & héritages réſervés au profit de l'Adminiſtration juſqu'audit jour

3°. Les adjudicataires pourront jouir avant, ſi bon leur ſemble, de celles qui ſeront vacantes, moyennant cependant de convenir préalablement, de gré à gré avec ladite Adminiſtration, de l'indemnité qu'ils devront payer.

4°. Quoique l'entrée en jouiſſance ſoit fixée au premier leſdits adjudicataires payeront les contributions foncières & ce qui en fait partie, à compter du premier

5°. Leſdits adjudicataires ſeront obligés d'entretenir les baux des occupeurs pour autant qu'ils en ayent de valables, de ſorte que pendant le temps qui reſte à parfaire deſdits baux, ils devront ſe contenter des loyers tels qu'il ſont fixés, à moins qu'ils préfèrent uſer de la faculté de reprendre leſdites maiſons pour leur occupation propre, en indemniſant, conformément à la coutume, étant au beſoin pour l'exercice de cette faculté ſubrogé dans les droits de l'Adminiſtration.

6°. Le prix annuel du bail à longues années, ſera en blé froment de première qualité, le rendage ſe payera tous les ſix mois d'après le prix commun des mercuriales des deux premières décades du mois de Vendémiaire de l'année ſuivante, & chaque année il ſera payé par forme d'à compte, le premier de la moitié du rendage calculé ſur les mercuriales, qui, l'année précédente en ont fixé le prix, laquelle ſomme ſera décomptée au payement définitif, & les ſix premiers mois qui échéront au premier ſeront payés d'après les mercuriales dudit mois de Vendémiaire an & les ſix derniers mois de la jouiſſance du bail ſeront payés d'après les mercuriales du mois de qui précédera la fin de ſadite jouiſſance.

Leſquels payemens devront ſe faire exactement & par moitié, & s'il y avoit un ſémeſtre en arrière ſous le prétexte de payer les deux ſémeſtres à la fin de l'année échue, la Commiſſion pourra, tant pour l'année courante que pour les arrérages, s'il pouvoit en exiſter, exercer toutes exécutions que les circonſtances pourront exiger, comme auſſi pour le payement des matériaux & intérêts d'iceux, ſans devoir obtenir de jugement préalable, ainſi qu'il eſt uſité pour les baux ordinaires.

7°. Pardeſſus le loyer annuel les preneurs acquitteront toutes rentes foncières & autres anciennes redevances, auxquelles leſdites maiſons & héritages peuvent être aſſujetties.

8°. Les adjudicataires étant ſubrogés aux droits & actions de l'Adminiſtration, ſeront tenus de payer toutes les contributions foncières, centimes additionnels, ſubventions de guerre, & toutes autres généralement quelconques, prévues ou non prévues, qui peuvent être demandées pendant la durée du bail, ſous telles dénominations que ce puiſſe être, ſans pouvoir en faire aucune répétion ni exiger aucune diminution; les preneurs à cet égard traiteront à forfait.

9°. Leſdits adjudicataires continueront d'être ſoumis aux vues, cours, iſſues d'eaux, moituriétés de murailles, de gouttières & autres auxquelles leſdites maiſons & héritages peuvent être aſſujetties, ſans pouvoir en conſentir de nouvelles, à péril de tous dépens dommages & intérêts.

10°. Tous les bâtimens compoſant leſdites maiſons avec tout ce qui y adhère, (ſauf ce qui appartient aux occupeurs) ont été eſtimés à emporter, tant par l'expert choiſi par l'Adminiſtration que par ceux choiſis par les ſoumiſſionnaires, & leſdits adjudicataires devront en payer le montant à la caiſſe de l'Adminiſtration en neuf années, & de la manière ſuivante, ſavoir:

Le quart comptant lors de la paſſation du bail, & les trois quarts reſtans ſeront évalués en grain d'après le prix moyen des mercuriales de Vendémiaire de l'an & payables par neuvième à l'expiration de chacune d'elles, ſoit en nature, ſoit en argent, au choix de l'Adminiſtration, ſur le pied des mercuriales des deux premières décades de Vendémiaire de l'année ſuivante.

L'adjudicataire payera en outre un intérêt de cinq pour cent pour chaque neuvième reſtant à payer, lequel ſera réuni au capital & comme lui évalué en grain, ſi mieux il n'aime s'en rédimer en anticipant le parfait payement.

11°. Leſdites maiſons ſeront affectées & légalement impignorées juſqu'au payement total de l'importance de ladite eſtimation, ſans que juſqu'alors leſdits adjudicataires puiſſe y faire aucunes démolitions ni autrement diminuer la valeur deſdites maiſons, qui ſeront ainſi que les édifices à conſtruire, également affectés & impignorés au payement des loyers, à l'effet de quoi leſdits adjudicataires ne pourront ſe faire réaliſer par la tranſcription de leur contrat au Bureau de la conſervation des hypothèques qu'à cette charge.

12°. Moyennant la repriſe des bâtimens ainſi qu'il vient d'être dit, les adjudicataires en ſeront propriétaires, en conſéquence ils ſeront ſoumis à toutes les réparations, groſſes & menues, ſans aucune diſtinction; le dépériſſement qui pourroit en ſurvenir, ſoit par feu de méchef, ſoit par l'effet de la guerre ou toutes autres cauſes non prévues, ſeront entièrement à leurs charges, riſques & périls, ſans qu'ils puiſſent ſous aucuns prétextes & par aucune raiſon que ce puiſſe être, prétendre aucuns dommages ni intérêts envers l'Adminiſtration, ni même ſe décharger pour l'avenir du payement des loyers, attendu que conformément à l'article VIII ils ſont ſubrogés dans les droits & actions de ladite Adminiſtration.

13°. A l'expiration du bail à longues années, les bâtimens alors exiſtans ſeront eſtimés à emporter; la Commiſſion ſe réſervant la faculté ou de les abandonner ou de les reprendre, ſelon qu'elle le jugera plus avantageux pour l'intérêt de ladite Adminiſtration, & dans le cas de repriſe, elle ſe réſerve le droit de les payer de la manière & aux mêmes conditions qu'elle a accordé aux adjudicataires par l'article X.

14°. Les adjudicataires ne pourront démolir les bâtimens exiſtans ſur le fonds, dans le cours des dix dernières années du bail, à péril d'être contraints à les rétablir dans le même état où ils ſe trouvoient immédiatement avant la démolition; l'Adminiſtration ſe réſervant à cet effet le droit de faire conſtater l'exiſtence deſdits bâtimens & leur état, douze ans avant l'expiatrion du bail.

15°. Tous les frais généralement quelconques, tant en droits d'enregiſtre-

ment du bail, que ceux dus pour plans & copies, procès-verbaux d'expertise, affiches, coûts de contrat, expéditions, réalisation & toutes autres ci-après, seront à la charge des preneurs.

En conséquence des conditions ci-dessus, lesdits Administrateurs ont accordé en bail à longues années, pour quatre-vingt-dix-neuf ans, qu
commence le premier de
au citoyen

aussi comparant, à prendre & payer pour lui ou son command, duquel il répond & promet tenir audit titre de bail, pour le terme ci-devant énoncé,

repris & détaillé au procès-verbal dressé par les experts
le
& jours suivans, paraphé des Notaires soussignés, & dûment enregistré, pour être annexé au présent bail & en faire partie, duquel il résulte que les bâtimens composant l
ont été estimés à la somme de

que le preneur s'engage de payer au Receveur desdits Hospices, ainsi que le loyer ci-après stipulé, aux termes ci-devant rappellés.

Pardessus tous les clauses & conditions ci-dessus, le rendage annuel à l'adjudication publique qui a eu lieu le
& qui a été approuvée par l'Administration municipale comme elle le ratifie ici en faisant signer ces présentes par son délégué, a été au taux de

blé froment de la première qualité, pardessus la somme de

une fois payée pour frais d'expertise, de Notaires, expédition, affiches, annonces, publications, gardes des Hospices, & le droit d'enregistrement & de

réalisation, seront payes & supportés par ledit preneur, comme il a été ci-devant stipulé.

Et pour faire sortir son plein & entier effet, les comparans ont respectivement donné pouvoir au porteur de l'expédition des présentes.

Pour l'entretien, payement & exécution de tout ce que dessus, les Administrateurs ont obligés les biens desdits Hospices, & le preneur les siens propres, renonçant à choses contraires

Enregistré à Lille, le
an
Reçu

Fait & passé audit Lille, après lecture, le
an de la République française, une & indivisible.

Section II. — **Les instructions préfectorales de 1810.**

Le 25 Septembre 1810, M. le Préfet du Nord, avait, en vue de faciliter l'examen des demandes d'autorisation d'arrentement, envoyé les instructions suivantes :

Lorsque les Administrations des Hospices et des Bureaux de Bienfaisance reçoivent une demande pour une concession à long terme, elles doivent, si la proposition leur paraît avantageuse, commencer par faire procéder à l'estimation tant en capital qu'en revenu, non seulement des biens fonds, mais encore des bâtiments qui pourraient y être érigés.

Cette opération se fait aux frais de la personne qui demande la concession ; elle est tenue de s'engager par écrit à remplir toutes les obligations qui peuvent lui être imposées, telles que : 1° Le paiement des contributions de toute espèce, mises ou à mettre sur a partie du bien qui ferait l'objet de la concession ; 2° L'abandon au profit des pauvres ou des Hospices, sans aucune espèce d'indemnités, de toutes les constructions, améliorations, réparations, plantations qui pourraient avoir été faites par l'arrentataire pendant la durée de la concession ; 3° Le paiement de la redevance annuelle établie en nature, c'est-à-dire en blé froment, première qualité, stipulée soit de gré à gré, soit par suite d'adjudication publique ; l'Administration devra se réserver, néanmoins, la faculté de percevoir cette redevance en numéraire, d'après la prisée du blé faite par la Mairie de la ville la plus voisine de la situation du bien, suivant les mercuriales du prix de cette denrée vendue sur les marchés de cette ville pendant l'année; je vous fais observer que cette fixation en nature est particulièrement recommandée par Son Excellence le Ministre de l'Intérieur, pour éviter es chances désavantageuses auxquelles peuvent donner lieu les stipulations en argent ; 4° La production d'un cautionnement en immeubles, ainsi qu'il est exigé pour les locations ordinaires par le décret impérial du 12 Août 1807, sur lesquels il devra être pris hypothèque au nom et au profit de l'établissement qui aura consenti à la concession.

D'après les diverses observations de Son Excellence le Ministre de l'Intérieur, ces sortes d'arrentement doivent être faites par adjudication publique, en prenant pour base de la mise à prix l'offre la plus avantageuse faite à l'Administration.

Section III. — **Les baux emphytéotiques de 1821 à 1826.**

C'est conformément à ces précédents et aux instructions précitées qu'a été dressé pour ces concessions le cahier des charges ci-après.

Ce document règle comme suit :

§ 1. — La durée du bail emphytéotique et l'entrée en jouissance des arrentataires.

ARTICLE 1er.

Les baux emphytéotiques sont accordés pour quatre-vingt-dix-neuf ans qui commenceront à courir le.....

La jouissance pour les propriétés actuellement concédées par arrentement commencera à dater de la prochaine échéance des baux actuels.

Les adjudicataires payeront, s'il y a lieu, les canons d'arrentement pour la partie de l'année qui s'écoulera depuis leur entrée en jouissance jusqu'au terme de mi-Mars suivant au marc le franc d'après la prisée de la Saint-Rémi de l'année précédente suivant la base ci-après indiquée pour ensuite continuer d'année en année jusqu'à l'expiration de l'arrentement.

Quant aux propriétés qui sont maintenant louées par baux ordinaires, la jouissance commencera et les loyers seront perçus par les adjudicataires à compter de celle des époques d'usage en cette ville, telles que mi-Mars, Saint-Pierre, Saint-Rémi ou Noël qui suivra immédiatement l'approbation du procès-verbal d'adjudication par Monsieur le Préfet du Département du Nord, les loyers antérieurs à l'entrée en jouissance étant réservés au profit des établissements propriétaires. Il sera fait déduction aux adjudicataires sur l'année à échoir le..... ou sur celle suivante si l'adjudication n'était pas approuvée pour cette époque, du temps pendant lequel ils n'auront pas joui. L'intervalle de temps compris entre deux termes sera censé être de trois mois fixes. La fraction à percevoir sera calculée d'après la mercuriale de l'année pendant laquelle l'entrée en jouissance aura eu lieu et ce suivant la base ci-après indiquée.

ARTICLE 2.

Les adjudicataires entretiendront les baux des locataires actuels si toutefois ils sont d'entretien, de sorte que, pendant la durée de ces baux, ils devront se contenter des loyers tels qu'ils sont fixés actuellement. Les adjudicataires devront se conformer aux usages des lieux pour la sortie des locataires à l'égard de celles des propriétés qui sont louées ou occupées par les détenteurs actuels et ce, à leurs risques et périls, de manière que l'Administration ne soit aucunement inquiétée ni recherchée à cet égard.

Nous n'avons à signaler à propos de ces deux articles que la durée qui est désormais fixée à 99 ans.

Celle-ci était au début du XVIII[e] siècle de 100 ans et 1 jour, pour passer, par la suite, à 100 ans et terminer, dès 1778, à 100 ans moins 1 jour.

§ 2. — Les formalités nécessaires pour parvenir à la Concession.

ARTICLE 3.

Les adjudications auront lieu à l'extinction des feux au plus offrant et dernier enrichisseur.

Il ne sera reçu aucune offre inférieure à cinq litres.

Les instructions spéciales de M. le Préfet du Nord en date du 21 Octobre 1818 avaient précisé que, dans le cas d'un nouvel arrentement, la concession ne pourrait avoir lieu que publiquement et par enchères.

Par contre, les demandes de renouvellement devaient être soumises à M. le Préfet avec la soumission des arrentataires actuels.

Ces dispositions ont, ultérieurement, été complétées comme suit :

Le procès-verbal de l'arpenteur-expert servira de base à la concession emphytéotique pour les indications qui ne seront pas contredites par le cahier des charges ou par le procès-verbal d'adjudication.

L'Administration n'entend pas garantir la mesure énoncée par l'expert et la différence, même excédant le vingtième, ne devra donner lieu à aucun changement dans la redevance annuelle ni à réclamation contre les Hospices.

Les adjudicataires auront la faculté de faire des déclarations de command mais elles devront avoir lieu assez à temps pour pouvoir être notifiées à Monsieur le Receveur de l'Enregistrement dans les vingt-quatre heures à compter de l'adjudication, afin de ne pas donner lieu à de nouveaux droits d'enregistrement.

Ces déclarations de command ne libèreront l'adjudicataire qu'autant qu'elles auront été agréées par l'Administration.

§ 3. La nature de la redevance emphytéotique.

Article 4.

La redevance emphytéotique sera en blé froment, dit blanzé, de première qualité et du prix le plus élevé sans avoir égard à la récolte. Cette prestation sera payable en pièces d'or ou d'argent ayant cours d'après le prix commun des mercuriales des trois marchés de la Ville de Lille les plus près du 1^er^ Octobre de l'année qui précédera chaque échéance.

Article 5.

Lorsque le 1^er^ Octobre arrivera un jour de marché, la redevance sera calculée sur le prix du blé vendu pendant ce marché et les deux les plus près.

Article 6.

La redevance sera exigible dans les trente jours qui suivront la mi-Mars de chaque année. Cependant, l'Administration aura le droit d'exiger, par forme d'acompte dans le septième mois de chaque année de redevance, la moitié d'icelle d'après les mercuriales qui, l'année précédente, en ont fixé le prix. En cas de retard de paiement, l'Administration pourra tant pour la dernière année que pour les arrérages, s'il en pouvait exister, exercer contre les adjudicataires, leurs héritiers ou ayants-cause, toutes poursuites que les circonstances pourront exiger comme aussi pour le paiement des matériaux des maisons actuellement louées par baux ordinaires et intérêts d'iceux, sans devoir obtenir de jugement préalable, ainsi qu'il est usité pour les baux ordinaires, les adjudicataires consentant à la validité de toutes saisies-exécutions, saisies-arrêts et autres actes extra-judiciaires.

Cette importante question de la redevance emphytéotique nous amène à parler :

a) De la substitution des redevances en nature aux redevances en argent,

b) Des stipulations relatives à la détermination et au calcul des redevances en nature.

A. — Les contrats emphytéotiques concédés en 1821-1826 stipulent uniformément des redevances en nature.

Il n'en a pas toujours été ainsi antérieurement et le dépouillement de tous les baux emphytéotiques existant aux archives hospitalières nous a

permis de constater que les redevances ont été stipulées payables comme suit :

de 1628 à 1722 : en florins (1),
de 1723 à 1729 : en blé,
en 1732 : en florins,
de 1734 à 1741 : en blé,
de 1745 à 1751 : en florins,
en 1754-1755 : en blé,
de 1761 à 1764 : en florins,
depuis 1765 : en blé.

A quelle cause attribuer ces variations ?

On peut d'abord la rechercher dans la législation sur les rentes payables en grains.

Acheter une rente fut, en effet, au Moyen Age, une opération des plus fréquentes. C'était par excellence le mode de placement des capitaux mobiliers. Elle tournait la prohibition du prêt à intérêt, proclamée par l'Eglise et sanctionnée par les législations positives.

D'autre part, le créancier et le débiteur eurent souvent intérêt à recevoir ou à abandonner une partie des produits de l'industrie ou du sol sans recourir à la vente de ceux-ci. Il en fut surtout ainsi pour les denrées agricoles et notamment pour les grains (2).

Enfin, la clause de paiement en nature fut un moyen pour le créancier de se prémunir contre l'avilissement possible de la monnaie, et c'est certainement dans cet esprit que l'Administration des Hospices, témoin des augmentations successives des prix ainsi que de la dépréciation

---

(1) Nous notons, toutefois, un arrentement perpétuel en date du 4 Septembre 1672 (Arch. Hosp. : VII. B. 40) consenti par la Maladrerie moyennant 9 razières d'avoine, ainsi que les trois arrentements suivants de l'Hôpital Comtesse :

30 Décembre 1666 (Arch. Hosp. : n° 2468) : Arrentement pour 50 ans avec autorisation d'ériger un moulin à tordre huile moyennant une redevance de 2 razières de blé par cent de terre et 1 razière de blé et un chapon pour droit au vent, le tout à la prisée de l'Espier de Lille.

16 Août 1670 (Arch. Hosp. : n° 2508) : Arrentement pour 60 ans avec autorisation de construire un moulin à huile moyennant 3 razières et demi de blé et 2 chapons à la prisée de l'Espier de Lille.

3 Décembre 1716 (Arch. Hosp. : n° 3063) : Arrentement pour 99 ans moyennant 2 razières de blé et 2 chapons à la prisée de l'Espier de Lille.

Sur le droit d'eau et de vent en Flandre, en Hainaut et Cambraisis et notamment la mannée de Lille — voir la thèse de M. Jacques Prate (Lille, 1910).

(2) G. Bigwood. *La question des rentes payables en grains pendant la 2e moitié du XVIe siècle aux anciens Pays-Bas (Annales de la Société d'Archéologie de Bruxelles,* 1902, Tome XVI, p. 410).

monétaire subie pendant la Révolution, a stipulé le paiement en hectolitres de blé avec transformation annuelle de ceux-ci en monnaie légale. Cette constatation est importante car c'est elle qui a servi de base à l'argumentation des Hospices lorsque ceux-ci ont demandé que les redevances emphytéotiques de guerre soient calculées en fonction du prix du blé et non en vertu d'une base fictive résultant d'une prisée antérieure de plusieurs années.

Cette considération est pleinement justifiée par les statistiques du prix du blé à travers les siècles et notamment à partir de la seconde moitié du XVI[e] siècle où cette denrée subit une hausse très marquée, mettant tous les débi-rentiers dans une situation critique menaçant d'empirer sans cesse.

Les recherches effectuées dans les archives nous ont permis de vérifier cette situation et de reconstituer (1) le prix du blé par razière, partiellement de 1321 à 1491 et d'une façon complète depuis cette date jusqu'à la présente année.

---

(1) Cette reconstitution a été faite au moyen des comptes de divers Etablissements et notamment de ceux de la Maladrerie (Arch. Hosp. : VII. E. 7 à 28), de l'Hôpital St-Julien (id. : XVIII. E. 3 à 59), de l'Hôpital Comtesse (id. : n[os] 4397 à 4802), de l'Hôpital St-Sauveur (id. : VI. E. 7 à 128) et de l'Hôpital Général (id. : XVI. E. 16 à 52).

Le premier compte de l'Hôpital St-Sauveur date de 1285 mais ne contient pas les éléments nécessaires pour calculer le prix du blé à cette époque.

Voici, à titre documentaire, quelques extraits de ces comptes qui ont servi à dresser les tableaux qui vont suivre :

1321. De Jehan du Bus pour 1 razière de forment, VII s. VII d.
(Hôpital St-Sauveur, E. 7. — Original parchemin rouleau).

1329. Item du celier de S. Piere pour III razières de bleit, XXVIII s. VI d.
(Hôpital St-Sauveur, E. 7. — Original parchemin rouleau).

1375. De la vesve de deffunct Bietremieu de Courtray pour III razières de blet de le Sainct-Remy l'an [MCCC] LXXV, LX sols.
(Maladrerie, E. 2, folio 2, recto, compte de 1375).

1388. Premières des rentes deuwes audit hospital du rolle des frans aloels qui montent à tout venir ens au proufit de cest hospital pour un an fini le jour Saint-Remy l'an IIII[xx] et VIII, III rasières 1 havot de bled à le mesure de Seclin XXII sols le rasière et XXIIII rasières de bled à le mesure de Lille à XIX sols VI deniers le rasière.
(Hôpital St-Julien, E. 9, folio 2, verso, du compte de 1389).

1426. De Jehan Desprez, fil Pierre, pour VII quartiers de terre ou environ, gisant es parroiches de Saint-Andrieu et Lambersart, tenant au quemin alant de Lille à Frelenghien et à le terre qui fu Pierre Muchot qu'il a prins à sous rente heritable parmi vendant chacun an audit hospital au terme Saint-Remy VI rasières II havots de blé pour ce cy pour le terme Saint-Remy l'an Mil IIII[c] XXVI au pris de XX sols VI deniers le rasière, montant VI l. XIII s. III d.
(Hôpital St-Julien, E. 12, folio 2, recto).

1572. Desdis prieulx, abbé et couvent de Los pour une razière deux havotz de bled qu'ilz doibvent par an à la pitanche de ladite bonne maison au terme Saint-Remy pour aucuns leurs héritaiges, Ici pour la Saint-Remy XV[o] LXXII, bled

XIVe Siècle

ANNÉES	PRIX		ANNÉES	PRIX		ANNÉES	PRIX	
	sols	deniers		sols	deniers		sols	deniers
1321....	7	7	1352....	24		1373....	23	10
1322 à 1324	..	..	1353....	20		1374....	26	
1325....	7	2	1354....	..	..	1375....	20	
1326 à 1328	..	..	1355....	15		1376....	21	
1329....	9	6	1356....	20		1377....	21	
1330....	7		1357....	20		1378....	18	6
1331 à 1334	..	..	1358....	18		1379....	18	
1335....	7	6	1359....	19		1380....	18	8
1336....	..	..	1360....	..	..	1381....	22	
1337 ...	6	8	1361....	20		1382 à 1384	..	..
1338....	..	..	1362....	..	..	1385....	16	4
1339....	11	2	1363....	25		1386....	22	
1340....	..	..	1364....	21	8	1387....	24	
1341....	12	2	1365....	20		1388....	19	6
1342 à 1344	..	..	1366....	26		1389....	24	6
1345....	5	6	1367....	28		1390 à 1394	..	..
1346....	6	6	1368....	28		1395....	15	
1347 et 1348	..	..	1369....	28		1396....	14	
1349....	15		1370....	32	6	1397....	16	8
1350....	10	8	1371....	20		1398....	14	
1351....	30		1372....	22	2	1399....	16	8

au pris de quatre livres six sols le razière selon la priserie du Roy, nostre Sire, la somme de VI l. IX sols.

(Maladrerie, E. 11, folio 4, recto).

1608. De plusieurs personnes lesquelles comme héritiers et propriétaires de plusieurs maisons et héritaiges gisans en ladicte ville et chastellenye de Lille doibvent de rente chacun an à tout compter receu selon les briefz et comptes précédens y comprins aulcunes rentes que doibt icelle ville dont n'en est respondu ny compté cy devant lé nombre de cincquante razières deulx quareaulx de bled payables en argent à la mesure et priserie de Leurs Altèzes Sérénissimes, de leur espier de Lille quy se faict annuellement au terme de Saint-Remy ; pour le terme de Saint-Remy mil six centz et huict, bled au pris de X livres IIII sols la razière sieuvant ladicte priserie porté et j'ay en recepte la somme de Vc XI l. V s. VI d.

(Hôpital Comtesse, n° 4560, folio 74, recto, compte de 1608-1609).

1705. Du monastère de Los pour une rasière de bled, mesure de Seclin, qui est une rasière et deux quarelles mesure de Lille, dont sont chargés aucuns de leurs héritages à cause de la donnation faite à ladite maison par la femme de Gilles de Gamechines comme est déclaré dans un viel cacherel cotté n° 2, folio 3, verso, Icy pour une anné escheue au Saint-Remy 1705 : selon la priserie de l'espierre aiant porté pour cette année cincq livres dix-huit sols parisis. VI l. XII s. IX d.

(Maladrerie, E. 24, folios 29 et 30).

1739. Reçeu quarante un florins dix-huit patars six deniers à quoy montent les six rasières deux havots de bled deus par deux bonniers de terres spécifiées au compte précédent en détail, ainsy qu'il est ordonné de le faire tous les dix ans, pour l'année escheue à Saint-Remy mil sept cent trente-neuf, la razière prisée six florins neuf patars XLI flo. XVIII p. VI d.

(Hôpital Général, E. 14, folio 41, verso).

XV^e^ Siècle

ANNÉES	PRIX		ANNÉES	PRIX		ANNÉES	PRIX	
	sols	deniers		sols	deniers		sols	deniers
1400....	18	2	1443....	..	..	1473....	31	
1401....	23	8	1444....	14		1474....	27	
1402....	25	10	1445....	17	6	1475....	22	
1403....	13		1446....	25		1476....	16	
1404 à 1409	..	..	1447....	18		1477....	26	
1410....	15	6	1448....	13		1478....	26	
1411 à 1422	..	..	1449....	21	6	1479....	26	
1423....	19	6	1450....	15		1480....	26	
1424 et 1425	..	..	1451....	13	8	1481....	32	
1426....	20	6	1452....	14		1482....	32	
1427....	25		1453....	14	4	1483....	26	
1428....	..	..	1454....	17		1484....	18	
1429....	25		1455....	29		1485....	18	
1430....	27		1456....	28		1486....	28	
1431....	20	6	1457....	32		1487....	27	
1432....	21		1458....	21	6	1488....	26	
1433....	24	2	1459 à 1462	..	..	1489 et 1490	..	..
1434....	16	8	1463....	11	6	1491....	29	
1435....	17		1464....	11		1492 ...	32	
1436....	16	8	1465....	14		1493....	20	
1437....	36	6	1466....	14		1494....	14	
1438....	61		1467....	15	4	1495....	14	
1439....	29		1468....	20	8	1496....	16	
1440....	27		1469....	16	8	1497....	24	
1441....	24		1470....	16		1498....	22	
1442....	23	6	1471 et 1472	..	.. (1)	1499....	13	

(1) L'année 1472 fut une année de disette. Buzelin rapporte à cette date dans les *Annales Gallo-Flandriæ*, page 443, (Douai 1624) ce que l'on a appelé le *Miracle du blé* à l'Hospice Ganthois. Celui-ci est relaté dans le manuscrit de l'Hospice Ganthois intitulé *les Annales de l'Hospice Ganthois, fondé par Jean Delecambe, mises en ordre en l'année 1758 par M. Boucher, prêtre.* « Le domestique du fondateur l'ayant avisé qu'il y avait à sa porte une pauvre femme qui, tout en pleurs, demandait, par charité et pour l'amour de Dieu, du blé, Jean Delecambe lui commanda d'aller au grenier. Celui-ci n'obéit qu'avec peine, sachant que tout le blé avait été distribué et que le grenier avait déjà été balayé. Le domestique exécuta les ordres de son maître. Il monta au grenier mais il n'en put ouvrir la porte qu'à grand peine et avec violence. Il vit, en effet, avec surprise et admiration, le grenier si rempli et si regorgeant de blé qu'il se répandit par la porte avec abondance.... On conserve encore présentement de ce blé dans un reliquaire d'argent à l'Hospice Ganthois »— Voir également le récit du miracle publié par E. Leclair, *Manuscrit de l'Hôpital Ganthois (Bulletin de la Société d'Études de la Province de Cambrai)*. (Lille, 1914, t. 19, p. 108) et par M.l'abbé Détrez dans *les Augustines de Cambrai* (Paris, 1924, p. 120).

XVI^e Siècle

ANNÉES	PRIX			ANNÉES	PRIX			ANNÉES	PRIX		
	Livres	Sols	Deniers		Livres	Sols	Deniers		Livres	Sols	Deniers
1500....		14		1534....		32		1568....		70	
1501....		27		1535....		56		1569....		74	
1502....		30		1536....		58		1570....		77	
1503....		20		1537....		39		1571....	4	14	
1504....		20	6	1538....		41		1572....	4	6	
1505....		20		1539....		45		1573....	6	15	
1506....		27		1540....		42	6	1574....	6	16	
1507....		26		1541....		46		1575....		104	
1508....		24		1542....		50		1576....		118	
1509....		17		1543....		59		1577....		100	
1510....		16		1544....		66		1578....	4	14	
1511....		22		1545....	4	4		1579....	4	4	
1512....		26		1546....		49		1580....	4	8	
1513....		37		1547....	4	4		1581....	4	16	
1514....		29		1548....		34	6	1582....	6	8	
1515....		28		1549....		54		1583....	6	10	
1516....		30		1550....		52		1584....	9		
1517....		28		1551....		64		1585....	10	6	
1518....		20		1552....		57		1586....	14		
1519....		23		1553....		76		1587....	9	10	
1520....		37		1554....		62		1588....		76	
1521....		48		1555....		58		1589....		117	
1522....		40		1556....		107	(1)	1590....	6	10	
1523....		25		1557....		61		1591....	4	4	
1524....		70		1558....		52		1592....		100	
1525....		32		1559....		76		1593....		116	
1526		28		1560....		71		1594....	8	10	
1527....		41		1561....		72		1595....	14	10	
1528....		42		1562....	4	14		1596....	11	15	
1529....		40		1563....		58		1597....	10	2	
1530....		43	6	1564....		56		1598....	7	1	
1531....		66		1565....	6			1599....	6	18	
1532....		38		1566....		74					
1533....		32		1567....		71					

Le jeu naturel des facteurs économiques et juridiques qui avaient créé la situation critique dans laquelle se trouvaient les débi-rentiers, particulièrement dans la seconde moitié du XVI^e siècle, ne permettait

(1) Cette statistique ne porte pas, pour les années durant lesquelles le prix du blé a varié entre 5 et 6 livres, l'indication du nombre de livres et de sols, mais uniquement le nombre de sols ; on peut attribuer cette particularité à la facilité d'élocution résultant de la conversion en sols. « Cent dix sols », par exemple, se prononce plus facilement que « Cinq livres dix sols ».

pas d'en voir la fin. Aussi, l'intervention des pouvoirs publics fut, seule, de nature à la dénouer.

Ceux-ci répondirent à l'appel des débi-rentiers tant en France qu'aux Pays-Bas.

En France, l'ordonnance suivante de Novembre 1565 de Charles IX vint imposer la réduction en argent des rentes constituées en blé :

Charles..... Nous avons receu plusieurs grandes plaintes par tous les endroits de nostre royaume où nous avons esté, des énormes lésions et déceptions qui se sont faites et font ordinairement à l'achapt des rentes constituées, qu'on appelle volantes, dont la valeur du blé a monté et quelques fois excédé les deniers du prix principal, pour lequel elles avaient esté constituées ; qui a esté et est la ruine de plusieurs maisons.

Pour à quoy donner ordre, de l'advis de nostre conseil, et de nostre certaine science, pleine puissance et authorité royal, nous avons ordonné et ordonnons :

Que toutes rentes constituées en blé de quelque temps, et à quelque prix que ce soit, seront réduites à prix d'argent, à la raison du denier douze, tant pour les arrérages qui peuvent estre deuz, que pour le payement qui s'en fera à l'advenir, sans que les créanciers en puissent demander aucune chose : sur peine du quadruple, et d'estre punis par la rigueur des ordonnances faites contre les usures et usuriers, lesquelles nous enjoignons très expressément à tous nos magistrats et officiers de faire garder et observer sans enfraindre : et à nos avocats et procureurs généraux et leurs substituts de faire en sorte qu'elles soient estroittement gardées et observées, sur peine de nous en respondre (1).

Aux Pays-Bas, l'État intervint en 1571 pour proscrire les opérations usuraires qui se dissimulaient sous le nom de rentes en blé (2). Le 5 Mars de ladite année, Philippe II d'Espagne signa le placard (3) touchant les rentes constituées en grains.

La création de pareilles rentes fut interdite. Celles existantes furent transformées en argent et réduites au 1/16e du capital si celui-ci était connu ; dans le cas contraire, la redevance était réduite d'après le cours moyen des céréales durant les trois années ayant précédé et les trois années ayant suivi la création de la rente

L'article 8 de cet édit excepta expressément les rentes seigneuriales,

---

(1) Jourdan, Decrusy et Isambert, *Recueil général des anciennes lois françaises*, t. XIV (1559-1589), page 183.

(2) H. Pirenne, *Histoire de Belgique*, Bruxelles, 1907, t. III, page 258.

(3) Raparlier, *Placards, Edits et Ordonnances, concernant les Chartes générales du Haynaut, les gens de main-morte, et autres matières journalières, pour l'utilité des praticiens*, Douai, 1771, p. 55 et ste.

les cens fonciers, les arrentements, les rentes et fondations destinées au service divin et institutions charitables.

Les cours du blé durant le XVII[e] Siècle et jusqu'en 1713, date à laquelle Lille resta définitivement à la France en vertu de la paix d'Utrecht, furent les suivants en notre Ville :

ANNÉES	PRIX		ANNÉES	PRIX		ANNÉES	PRIX		
	livres	sols		livres	sols		livres	sols	deniers
1600....	6	10	1638....	8	18	1676....	8	16	
1601....	6	16	1639....	10	2	1677....	9		
1602....		110	1640....	13	12	1678....	9	14	
1603....	7	10	1641....	12	12	1679....	10	5	
1604....		105	1642....	11	10	1680....	7	5	
1605....		106	1643....	11	16	1681....	8		
1606....	6	2	1644....	10	16	1682....	6	16	
1607....	7		1645....	9		1683....	7	5	
1608....	10	4	1646....	8		1684....	9	15	
1609....	6	5	1647....	14		1685....	6	18	
1610....		102	1648....	14		1686....	4	6	
1611....	6	10	1649....	15		1687....	5	10	
1612....	7		1650....	10	10	1688....	3	12	
1613....	6	11	1651....	14		1689....	5	1	
1614....	5	8	1652....	9		1690....	5	6	
1615....	6	16	1653....	6	10	1691....	6	17	
1616....	8	12	1654....	5		1692....	13	19	6
1617....	7	12	1655....	7	10	1693....	24	10	
1618....	7	10	1656....	8	16	1694....	12	10	
1619....		100	1657....	6	18	1695....	11		
1620....	4	8	1658....	9		1696....	9	6	
1621....	6		1659....	8		1697....	13	10	
1622....	10		1660....	9		1698....	15	19	
1623....	8	8	1661....	14		1699....	12	5	6
1624....	7	7	1662....	11	12	1700....	8	8	6
1625....	9	7	1663....	10	16	1701....	6	4	
1626....	11	10	1664....	6	18	1702....	4	16	4
1627....	8	18	1665....	6	18	1703....	6	13	6
1628....	6	12	1666....	5	6	1704....	6	17	
1629....	8	9	1667....	5	8	1705....	5	18	
1630....	9	12	1668....	5	6	1706....	6	5	
1631....	13	10	1669....	5	4	1707....	5	10	
1632....	11	14	1670....	6	12	1708....	7	17	
1633....	9		1671....	6	12	1709....	7	11	
1634....	9		1672....	6	10	1710....	6	11	1
1635....	10	3	1673....	5	12	1711....	11	4	9
1636....	9		1674....	6	12	1712....	11	18	
1637....	8	18	1675....	10					

Malgré ces cours élevés et l'autorisation des pouvoirs publics, les redevances emphytéotiques continuèrent à être stipulées en argent durant la période précitée.

Il y a donc lieu de conclure que cette disposition fut, pour les

Etablissements hospitaliers de Lille, non le résultat d'une obligation légale, mais l'application d'une règle morale que, comme institutions charitables, ils devaient être les premiers à observer.

Le tableau qui suit donne le montant de la prisée pour une razière de froment au terme de la Saint-Rémy pour les années 1713 à 1790. Ces chiffres proviennent des comptes de l'Hôpital Général (1) de 1739 à 1790 et de l'Hôpital Comtesse (2) pour la période antérieure. Indiqués en florins (3) dans les comptes, ils ont été transformés en livres en vue de leur comparaison avec les statistiques énoncées précédemment.

ANNÉES	PRIX			ANNÉES	PRIX			ANNÉES	PRIX		
	Livres	Sols	Deniers		Livres	Sols	Deniers		Livres	Sols	Deniers
1713....	16	12		1739....	12	18		1765....	12	5	
1714....	14	10		1740..(4)	14	5		1766....	12	14	4
1715....	5	18		1741....	14	1	6	1767....	16	15	
1716....	6	3		1742...	7	5	2	1768....	20	5	
1717....	6	10		1743....	6	12	4	1769....	16	13	4
1718....	7	8		1744....	7	16		1770....	15	18	8
1719....	8			1745...	8			1771....	17	15	
1720....	10	10		1746 ..	8	16	4	1772....	18	5	
1721....	7	2		1747....	9	2	8	1773....	16	6	
1722....	10			1748 ...	11	16		1774....	15	2	4
1723....	12	4		1749 ...	12	7	6	1775....	16	8	10
1724....	10	8		1750....	12	9	4	1776....	13	16	
1725....	16			1751....	13	14		1777....	15	17	2
1726....	11	14		1752...	14	14	6	1778....	13	5	
1727....	8	6	6	1753....	11	4		1779....	11	5	6
1728....	9	4	9	1754...	8	13	4	1780....	13	11	4
1729....	11	17		1755...	7	10	10	1781....	13	5	
1730....	9	7		1756....	9	11	2	1782....	11		
1731....	9	7	6	1757....	15	1	8	1783....	14		
1732....	6	12		1758....	10	6		1784....	18	10	
1733....	7	8		1759....	8	10		1785....	15	6	
1734....	9	1		1760....	10			1786....	14	5	
1735....	9	11	6	1761....	10	1		1787....	15	2	4
1736....	8	8		1762....	11	9	10	1788 ...	17	7	8
1737....	10	4		1763....	11	17	2	1789....	19	16	8
1738....	11	4		1764....	11	5		1790....	13	5	

(1) Arch. Hosp. Lille : XVI. E. nos 16 à 52.

(2) — id. : nos 4720 à 4743.

(3) Le florin se divise en 20 patars, le patar en 12 deniers. La livre parisis correspond à 10 patars et se divise en 20 sols parisis et chaque sol en 12 deniers.

(4) « La hausse extraordinaire des grains amena les Etats de Lille à demander que l'évaluation ne se fît plus sur les prix pratiqués avant et après la Saint-Rémi ce qui aurait porté les fermages à plus du double des années antérieures. Ils proposèrent que l'on s'arrêtât à une moyenne prise sur les dix années de 1731 à 1740. En fait, le chiffre inscrit à l'Espier fut de 14 livres 5, alors qu'il aurait dépassé 30 livres si le calcul avait été effectué selon la méthode traditionnelle » (P. Lefévre, *Le Commerce des grains à Lille*, page 152).

L'examen de ce tableau permet de constater que les périodes pendant lesquelles le blé a eu des cours élevés sont précisément celles où les Hospices de Lille ont accordé des arrentements avec des redevances payables en nature.

Les prix pratiqués à partir de 1765 justifient, notamment, la persistance des redevances en blé qui sont devenues, depuis cette date, une règle fixe et immuable.

Louis XVI permit, d'ailleurs, peu après, aux Établissements hospitaliers de se constituer des rentes en blé. Par son édit concernant la vente des immeubles des hôpitaux, donné à Versailles en Janvier 1780 (1), le Roi de France autorisa ces institutions à procéder par voie d'enchères publiques à la vente de tous leurs immeubles et à en placer le produit dans la Caisse Générale des Domaines, ces sommes devant produire un intérêt annuel de 5 % et s'accroître d'un dixième tous les 25 ans.

Les articles 4 et 5 de cet édit sont, en effet, ainsi conçus :

Art. 4. — Si néanmoins quelqu'uns des hôpitaux préféroient aux contrats cy-dessus, avec les accroissements qui y sont attribués, des contrats dont les arrérages seroient stipulés en mesures de grains, nous autorisons les Commissaires de notre Conseil à souscrire des contrats de cette nature dérogeant à cet effet, en faveur des pauvres seulement, à l'ordonnance de 1565 et à toutes les lois postérieures qui auroient défendu de constituer des rentes en grains pour prêts de deniers ; et en ce cas nous voulons qu'à l'époque de chacune de ces constitutions particulières, la quotité de mesures de grains, représentant des intérêts en espèces à 5 %, et devant former la rente perpétuelle du capital de la constitution, soit déterminée irrévocablement soit de gré à gré, soit en raison du prix moyen du septier de blé, résultant des différents prix de cette denrée pendant les dix années antérieures à la passation du contrat.

Art. 5. — Le paiement de cette rente sera, néanmoins, fait en espèces dont la quotité sera déterminée à leur échéance sur le prix courant des grains à cette époque et de même manière que s'acquittent ordinairement les rentes en grains.

---

(1) Jourdan, Decrusy et Isambert. — *Recueil général des anciennes lois françaises depuis l'an 420 jusqu'à la Révolution de 1789 :* T. XIV, page 183.

Le prix du blé de 1791 à 1820 fut à Lille le suivant :

ANNÉES	HECTOLITRE		RAZIÈRE			ANNÉES	HECTOLITRE		RAZIÈRE		
	Francs	Centimes	Livres	Sols	Deniers		Francs	Centimes	Livres	Sols	Deniers
1791....	—	—	8	10	10	1800....	19	64	14	7	—
1792....	—	—	13	18	4	1801....	24	03	17	11	1
1793....	—	—	18	10	—	1802....	22	35	16	6	7
1794....	—	—	18	15	—	1803....	16	07 1/2	12	9	5
1795....	—	—	13	10	6	1804 ..	17	65	12	17	9
1796....	—	—	14	10	8	1805....	20	—	14	12	2
1797....	14	31	10	9	2	1806....	13	—	9	9	11
1798....	13	05 1/2	9	10	10	1807....	13	50	9	17	1
1799....	19	13	13	19	7						

A partir de 1808, il y eut une prisée pour la première qualité et une autre prisée pour la seconde qualité de blé. Les chiffres suivants furent appliqués :

ANNÉES	PRIX DE L'HECTOLITRE			ANNÉES	PRIX DE L'HECTOLITRE		
	1re qualité	2e qualité	Espier		1re qualité	2e qualité	Espier
	fr.	fr.	fr.		fr.	fr.	fr.
1808 (1).....	19 30	21 39	—	1815.....	21 31	19 89	16 58
1809.....	17 50	16 »	—	1816.....	36 09	34 05	28 22
1810.....	22 66	21 66	—	1817.....	44 64	42 51	35 07
1811.....	27 55	25 »	21 15	1818.....	26 78	24 53	19 74
1812.....	32 22	30 17	25 10	1819.....	16 86	15 36	12 36
1813.....	22 33	21 16	17 50	1820.....	20 78	18 28	14 71
1814.....	21 39	20 72	16 94				

B. — Examinons maintenant les stipulations contenues dans le cahier des charges de 1821-1826 au sujet de la détermination et du calcul des redevances en blé.

Celles-ci sont calculées en hectolitres au lieu de razières.

A titre de renseignement, voici la table de réduction (2) des

---

(1) La prisée du blé 1re qualité pour 1808 avait été fixée à 22 fr. 44. Un jugement, rendu par le Tribunal Civil de Lille le 29 Juillet 1815, la réduisit à 19 fr. 30.

(2) TESTELIN : *Rapport sur les monnaies, poids et mesures de la Commune de Lille* (an XIII), pages 1 à 10.

anciennes mesures de capacité, adoptée par la Commisslon des Hospices suivant délibération du 20 Juin 1817 (1) :

Une razière de blé (2) correspond à.....	70	litres 114	millilitr.
La razière se divise en 4 havots contenant chacun	17	id. 528	id.
Le havot id. 4 quarreaux id.	4	id. 382	id.
La 1/2 d'un quarreau ou quarel correspond à	2	id. 191	id.
Le 1/3 id. id.	1	id. 461	id.
Le 1/4 id. id.	1	id. 095	id.
Le 1/8 id. id.	0	id. 547	id.

La redevance emphytéotique, d'après l'article 4 du cahier des charges, est en blé froment, dit blanzé, de première qualité et du prix le plus élevé sans avoir égard à la récolte.

Le blé exigé par les Hospices est du blé blanzé, c'est-à-dire du blé blanc, par opposition au blé macaux ou blé roux. Le mot « Macaux » est patois et signifie de plusieurs couleurs où le roux domine (3).

Les premières concessions faites en 1820 ne prévoyaient que du blé blanzé de 1re qualité de l'année, mais, par lettre du 7 Mai 1822, M. le Préfet fit connaître que cette formule était contraire aux intentions qu'il avait manifestées à plusieurs reprises et fit remplacer les mots *de l'année* par la phrase *sans avoir égard à la récolte.*

L'Administration des Hospices avait, d'ailleurs, eu, de 1808 à 1814, à soutenir un procès concernant la fixation du prix du blé, la Mairie de Lille ayant à la première date changé son mode d'établissement des mercuriales et ayant pris pour base de la fixation le prix des blés vieux et des blés de semence au lieu des prix des blés nouveaux vendus sur le marché de Lille.

Nous reproduisons ci-après la teneur de l'arrêt de la Cour de Douai du 7 Décembre 1814 qui constate que, les mercuriales de la Ville

---

(1) *Registres aux Résolutions du Conseil d'Administration des Secours Publics de la Ville de Lille,* Reg. 13, p. 127.

(2) La razière d'avoine valait 78 litres 393 millilitres,— le havot: 19 litres 398,— le quarel : 4 litres 333, —le muid valait 12 razières. (Chne Th. Leuridan, *Histoire de l'Hôpital de Seclin,* Roubaix, 1905, p. 28, note).

(3) Vermesse : *Vocabulaire du patois lillois.* Lille, 1861, page 100. Le pain de ménage sera composé de deux tiers de blé blanzé et un tiers de blé roux ou macaux, sans extraction de fleur ni de son (*Arrêté du Maire de Lille* du 29 Octobre 1855).

n'étant pas applicables, il y avait lieu de recourir à l'expertise prévue par l'art. 129 du Code de Procédure Civile :

Le sieur Daulos, actuellement aux droits du sieur Waymel-Rouzé, détient en bail emphytéotique de quatre-vingt-dix-neuf ans de l'Administration des Hospices de Lille, un terrain ou jardin situé au faubourg de Lille, moyennant un canon annuel de neuf rasières, un havot de blé froment première qualité, payables d'après le prix des mercuriales, aux termes du contrat d'arrentement notarié à Lille le vingt-sept Mars mil huit cent un, y enregistré le même jour.

Jusqu'en mil huit cent huit, il n'y eut point de difficultés entre les arrentataires et l'Administration.

A cette époque, la Mairie de Lille changea son mode de fixation du prix des blés et elle fixa le prix du blé pour les redevances publiques et les canons des hospices à un taux beaucoup plus élevé en prenant, suivant le sieur Daulos, pour base de la fixation le prix des blés vieux et des blés de semence au lieu du prix des blés nouveaux vendus sur les marchés de Lille.

Malgré la réclamation de plusieurs arrentataires contre cette taxation, le Préfet du Département du Nord prit, le vingt-sept Janvier mil huit cent neuf, un arrêté qui la confirma.

En conséquence, les Administrateurs de l'Hospice firent, par acte du trente Mai suivant, enregistré à Lille le premier Juin, faire commandement au sieur Daulos de leur payer la somme de cent quarante-neuf francs quatre-vingts centimes pour l'année du canon échu le vingt Septembre mil-huit cent huit et soixante-quatorze francs pour les six premiers mois de l'année mil huit cent neuf.

Le sieur Daulos se pourvut en opposition à ce commandement par exploit du douze Juin même année, enregistré à Lille le lendemain, sur le motif que la base prise par l'Administration des hospices pour fixer l'arrentement dont il s'agit était arbitraire, que le prix de l'hectolitre de blé devait être fixé à quinze francs quatre-vingt-huit centimes, prix moyen de ceux nouveaux vendus aux marchés de Lille vers la St-Rémi mil huit cent huit, et non à raison de vingt-deux francs quarante-quatre centimes, comme l'Administration des Hospices l'avait exigé.

Mais le Préfet du Département du Nord éleva le conflit de juridiction, ce qui força le sieur Daulos à se pourvoir au Conseil d'Etat pour faire cesser ce conflit.

Le Conseil d'Etat reconnut la vérité des principes soutenus par l'arrentataire et, par son décret du vingt-deux Décembre mil huit cent neuf, il annula l'arrêté confirmatif du Préfet du Nord et renvoya les parties devant les Tribunaux.

Revenu au Tribunal Civil de Lille, le sieur Daulos fit valoir des moyens tendant à prouver que, si l'Administration des Hospices avait établi pour

condition que les redevances se payeraient annuellement sur le pied des mercuriales du marché public, il fallait, pour fixer le prix, que ces mercuriales fussent produites, que celles que l'on produisait ne distinguaient point les blés vieux, les blés de semence et les blés nouveaux quoiqu'il y eût entre ces espèces de blé une différence de prix d'un tiers au préjudice des débiteurs.

Sur ce, le Tribunal, par un premier jugement du dix Décembre mil-huit cent dix, enregistré à Lille le sept Janvier mil huit cent onze, ordonna à l'Administration des Hospices de représenter les mercuriales ou annotations qui avaient dû être tenues en la Ville de Lille pour constater le prix des différentes sortes de blé qui avaient été vendues sur les marchés en mil huit cent huit, aux époques répondantes aux deux premières décades du ci-devant mois de vendémiaire.

Les Administrateurs, pour satisfaire à ce jugement, ne purent que reproduire les mercuriales dont on a déjà parlé et qui confondent et les qualités et les espèces de blé.

Nouveau jugement intervint le neuf Avril mil huit cent onze, enregistré à Lille le quatorze Mai suivant, par lequel les premiers Juges :

Considérant que les tableaux produits par les Administrateurs des Hospices ne leur faisaient pas connaître le prix des différentes sortes de blé, qu'elles ne distinguaient point entre le blé vieux, le blé de semence et le blé de l'année, des première, deuxième et troisième qualités, ce qui était cependant nécessaire pour éclairer la religion du Juge ;

Que ces tableaux portant l'attestation du Maire constatant qu'il n'était tenu à Lille d'autres mercuriales que celles qu'il certifiait conformes à la vérité, il résultait de là qu'il fallait recourir à la voie indiquée par l'article cent vingt-neuf du code de procédure qui dit qu'à défaut de mercuriales il faut avoir recours au dire des experts ;

Ordonna que, par trois experts, un rapport serait dressé, constatant le prix des blés qui ont été vendus sur les marchés de Lille, en mil huit cent huit aux époques correspondantes aux deux premières décades du ci-devant mois de vendémiaire, dans lequel rapport les experts distingueraient soigneusement le prix des différentes espèces de blé et nommément celui des blés vieux, des blés de semence et des blés de l'année, des première, deuxième et troisième qualités, lors duquel rapport les parties pourraient par elles ou par leurs avoués faire tels dires, réquisitions et observations qu'elles trouveraient convenir.

Les Administrateurs, mécontents de ce jugement, en appelèrent à la Cour par acte du trois Juillet mil huit cent onze, enregistré à Lille le lendemain sous paiement d'onze francs.

EN APPEL :

L'Administration reproduisit les moyens qu'elle avait présentés en

première instance, soutenant que le procès dépendait encore du maintien ou de la réformation des mercuriales.

La Cour, adoptant leur système et sur le motif que l'arrêté du Préfet, qui avait changé les bases d'après lesquelles on avait procédé de temps immémorial à la prisée des grains, ayant été cassé par le Conseil d'Etat et, par suite, étant impossible à l'autorité judiciaire de fixer le prix applicable aux clauses du contrat d'arrentement dont il s'agit, avant qu'il ait été procédé à une nouvelle prisée des blés vendus à l'époque déterminée par le contrat d'arrentement et qu'au Conseil d'Etat seul appartenait le droit de juger de la validité de la prisée faite par la Mairie de Lille, sursit, par arrêt du vingt-et-un Août mil huit cent onze, enregistré à Douai le quatorze Septembre suivant, à faire droit pendant six mois durant lequel temps le sieur Daulos se pourvoierait, s'il le jugerait convenir, au Conseil d'Etat en réformation des bases nouvellement adoptées par la prisée faite par la Mairie de Lille le quatorze Novembre mil huit cent huit, ordonna néanmoins que, par provision, le sieur Daulos payerait aux Hospices de Lille les cours d'arrentement dont il s'agit sur le pied de la valeur du blé de première qualité des mercuriales de Douai à la prisée de la Saint-André mil huit cent huit et suivantes, dépens réservés.

En conséquence, le sieur Daulos se pourvut au Conseil d'Etat, y développa ses moyens et le Conseil prononça le vingt-trois Janvier mil huit cent treize que la disposition de l'arrêt qui renvoyait à se pourvoir ainsi était déclarée nulle et non avenue sur les motifs que l'opération par laquelle un maire consigne dans les registres des mercuriales, d'après la déclaration des marchands ou des facteurs, le prix des grains et denrées qui se vendent dans un marché ne forme pas un acte administratif ; que c'est un simple certificat ayant pour objet de constater que les déclarations qui restreignent les prix ont été faites au maire ; qu'en constatant ces déclarations, le certificat du maire n'en change pas la nature ; que, si par le silence de ces déclarations sur les prix auxquels certaines espèces de grains ou de denrées ont été vendues dans un marché à telle ou telle époque, le certificat qui les reproduit ne peut pas mettre les Tribunaux à portée de connaître ces prix pour le jugement des contestations portées devant eux, il appartient aux Tribunaux de déclarer et qu'alors ils doivent, en assimilant ce cas à celui prévu par l'article cent vingt neuf du code de procédure civile où il y a défaut de mercuriales, recourir à un rapport d'experts.

Par suite de ce décret, les parties sont revenues à la Cour et la cause appelée à l'audience de ce jour. Le sieur Daulos a soutenu que le jugement du Tribunal de Lille qui avait ordonné un rapport d'experts avait bien jugé ; qu'en effet il était soumis comme arrentataire à payer ses canons sur le pied de la valeur du blé froment de première qualité, mais que ces blés ne pouvaient être que des blés de l'année ; que, si les mercuriales distinguaient le prix des blés de semence, le prix des blés de l'année et,

dans les derniers blés, le prix de chaque qualité, ces mercuriales seraient applicables et devraient dicter la décision de la justice, mais qu'elles ne faisaient aucune distinction et l'ont fondue tout en un seul prix, qualité et espèces ; qu'en conséquence elles ne pouvaient être invoquées et que, devant l'absence de mercuriales les plus complètes, il fallait bien recourir ainsi qu'avait fait ledit jugement à l'article cent vingt neuf du code de procédure civile que le Conseil d'Etat avait désigné comme le régulateur de la cause.

Les Administrateurs ont soutenu de leur côté que le jugement attaqué devait être réformé parce qu'adopter la voie d'instruction accueillie par les premiers juges, ce serait contrarier la volonté des parties, en ce que ce n'était pas du blé froment de première qualité payable à dire d'experts que les Hospices ont stipulé, mais bien du froment de première qualité payable d'après les mercuriales ; que, si le système des premiers juges pouvait être sanctionné, il arriverait presque certainement que, parmi les redevables, les uns paieraient plus, les autres moins, selon que l'opinion des experts leur serait plus ou moins favorable, tandis que, d'après les conventions des parties, la condition de tous les redevables devait être la même ; que, dans l'espèce, il avait été tenu à la Mairie de Lille des annotations positives sur le prix auquel s'était vendue l'espèce de blé en question et que les annotations n'ayant pas été accueillies pouvaient servir de règle avec d'autant plus de raison qu'en comparant les termes de l'acte d'arrentement avec ceux des mercuriales, l'on voit qu'ils s'accordent entre eux, puisque, d'autre part, les arrentataires se sont obligés de payer du blé froment de première qualité et que les mercuriales dénotent le prix du blé froment de première qualité ; qu'ainsi il ne fallait point d'expert pour fixer ce qui était irrévocablement fixé.

Dans le droit, y a-t-il dans l'espèce absence de mercuriales suffisantes et, par suite, nécessité de recourir à un rapport d'experts, conformément à l'article cent vingt-neuf ?

En cas d'affirmative, ne doit-on pas confirmer le jugement dont est appel ?

La Cour, après avoir entendu contradictoirement Me Martin fils, avocat, et Martin père, avoué des appelants, Me Déprés père, avocat, et Déprés fils, avoué des intéressés, en leurs conclusions et plaidoieries respectives ; ouï Me Lambert, Avocat Général, portant la parole au nom du procureur général en ses conclusions, et après en avoir délibéré conformément à la Loi.

La Cour, adoptant les motifs mentionnés au jugement dont est appel, a mis et met l'opposition au néant, ordonne que ledit jugement sortira effet...

Ainsi jugé et prononcé en audience publique tenue par la première chambre civile de la Cour Royale de Douai, le sept Décembre mil huit cent quatorze.

Un jugement du Tribunal Civil de Lille en date du 29 Juillet 1815

vint clore le débat en réduisant à 19 fr. 30 la prisée du blé de première qualité qui avait été fixée pour 1808 à 22 fr. 44.

La nature exacte de la redevance étant nettement déterminée et consistant en blé froment dit blanzé de première qualité et du prix le plus élevé sans avoir égard à la récolte, le cahier des charges a stipulé que cette prestation serait payable en pièces d'or ou d'argent ayant cours.

Dans sa lettre du 21 Octobre 1818, M. le Préfet du Nord avait demandé que la redevance soit stipulée en nature avec faculté de l'exiger en argent.

La Commission des Hospices maintint son texte pour les motifs suivants :

Les redevances sont stipulées en blé mais payables en argent suivant les mercuriales de Lille. Nous avons craint d'effrayer un grand nombre d'amateurs en réservant la faculté à l'Administration d'exiger le versement en nature de la redevance stipulée. En cas de disette ou de siège, l'exécution de la clause deviendrait impossible par force majeure. Les cessionnaires, ne récoltant point de blé, seraient obligés d'en acheter et alors leur position se trouverait la même que celle de l'Administration. Dans toute autre circonstance, avec la valeur représentative, nous nous procurerons du blé. Enfin, ce serait s'exposer à beaucoup de difficultés pour constater si le blé est vraiment de la qualité prescrite.

Le cahier des charges a enfin adopté, pour la fixation du prix des redevances, la mercuriale des trois marchés de la ville de Lille les plus proches du premier Octobre (St-Rémi) de l'année qui précède chaque échéance.

L'Administration des Hospices a, par suite, continué le système qui avait été adopté dans les baux emphytéotiques passés durant la période révolutionnaire et cessé d'appliquer la prisée de l'Espier de Lille.

D'après Godefroy, Procureur du roi de la Chambre des finances, à Lille vers 1700, l'Espier (en latin Spica, en flamand Spyker), était le bureau de la recette de toutes les rentes dues au Souverain sur ses domaines et seigneuries. Ces rentes se payaient en nature.

Les officiers de la Chambre des Comptes de Lille, qui étaient juges des domaines, ont eu l'administration de ces droits d'espier pendant tout le temps qu'ils ont été sous la domination des Comtes de Flandre, des ducs de Bourgogne et des Pays d'Espagne.

L'usage encore était que lorsque l'on voulait faire la prisée des grains des Espiers, le receveur en marquait le prix des différents marchés en présence des Echevins des lieux et envoyait tous ces prix aux officiers de la Chambre qui fixaient celui auquel on devait payer les rentes dues au Domaine.

On justifie cet usage par une lettre du receveur de l'Espier de Berghes de l'an 1538 et on le prouverait encore par le registre du cop des grains tenu en ladite Chambre des comptes depuis 1381 jusques au temps de la conquête.

La Chambre avait les règles pour fixer le prix des grains ; ainsi, il n'y avait jamais de difficultés et, s'il en est survenu depuis, ce n'a été que parce que les officiers de cette Chambre des Comptes, s'étant retirés à Bruges, n'ont plus été en état d'exercer leurs fonctions dans les terres de la domination du Roy.

Diverses autorités furent successivement chargées de l'établissement de cette prisée. C'était la Chambre des Comptes qui s'en occupait sous la domination espagnole, la Gouvernance à partir de 1667, puis le Bureau des Finances en 1693, ensuite la Gouvernance pendant l'occupation hollandaise (1708-1713). Au XVIII[e] siècle, ce fut le Bureau des Finances (1).

Cette prisée cessa d'être effectuée en 1790 et donna lieu à un procès entre les Hospices et un arrentataire, M. Duquesne, de Tournai, au sujet du mode d'établissement de ladite prisée, procédure au cours de laquelle la Cour d'appel de Douai eut, une nouvelle fois, à procéder à la nomination d'experts pour déterminer la prisée.

Cet arrêt, en date du 5 Août 1818, est ainsi conçu :

Attendu que le canon d'arrentement dont il s'agit a été stipulé payable à la prisée de l'espier de Lille ;

Attendu que cette prisée n'a pas eu lieu depuis 1790 et que, pour ne point blesser les intérêts d'aucune des parties, il convient de fixer une base qui puisse conduire au même résultat que celui qu'on obtenait par l'ancien mode d'appréciation ;

Attendu qu'en comparant les prisées de l'espier pendant les vingt années qui ont précédé l'époque où ce mode de prisée a cessé d'avoir lieu, avec les prisées qui ont été faites du bled blanzé par l'Administration municipale pendant les mêmes années, il résulte que le prix moyen du bled blanzé pour une année sur vingt se trouve à la prisée de l'espier aussi pour une année sur vingt dans le rapport de quarante-un à trente-trois ; qu'ainsi c'est dans ce rapport que doit être calculée la redevance de l'appellant tant pour le passé que pour l'avenir sauf pour les années 1808, 1809 et 1810 dont les canons ne peuvent être fixés que par expert à cause du défaut de mercuriales ;

---

(1) P. Lefèvre. *Le commerce des grains et la question du pain à Lille de 1713 à 1789*, Lille, 1925, page 151.

La Cour met l'appellation et ce dont est appel au néant ; émendant, déclare que le canon d'arrentement payable par l'appellant sera réduit dans le rapport de quarante-un à trente-trois sur le prix moyen du blé blanzé ou froment blanc de première qualité qui sera vendu à Lille dans les trois marchés les plus proches du 1er Octobre de chaque année ; ordonne que ce mode soit suivi tant pour le passé que pour l'avenir sauf pour les années 1808, 1809 et 1810 dont les canons seront appréciés par des experts nommés de main commune sinon par les trois experts indiqués par le jugement de première instance.

Cette décision fut suivie le 31 Août 1818 d'un arrêt interprétatif dont voici la teneur :

.... Attendu que, par l'expression de première qualité, insérée dans le dispositif de son arrêt, en date du 5 Août présent mois, la Cour n'a entendu ni le blé de semence comme n'étant point destiné à faire pain, ni le plus haut prix du blé du première qualité ; mais que son intention a été que l'appelant payât le canon, dont il est chargé, suivant la prisée de la meilleure espèce de blé, désignée aujourd'hui sous le nom de froment blanc, prisée qui serait calculée selon l'usage ancien, en formant un prix moyen des différents prix de chaque marché, comme il se pratique aujourd'hui pour la fixation de la prisée de chaque qualité de blé ;

Par ces motifs :

La Cour, faisant droit sur la demande en interprétation du sieur Duquesne, donne défaut contre les Administrateurs des Hospices de Lille et, pour le profit, déclare que son arrêt en date du 5 Août présent mois sera exécuté conformément aux intentions qui viennent d'être manifestées.

Nous verrons plus loin — et c'est pour ce motif que nous avons cru devoir insérer in extenso les arrêts rendus dans les affaires Daulos et Duquesne — que la formule adoptée en 1820 par les Hospices pour le calcul de la redevance était incomplète, le cas d'inexistence de mercuriales n'ayant pas été prévu dans le cahier des charges à l'étude duquel nous procédons actuellement.

§ 4. — Les contributions et taxes.

ARTICLE 7.

Indépendamment de la redevance annuelle, les preneurs, les héritiers ou ayants-cause acquitteront pendant la durée de l'arrentement toutes rentes foncières et autres anciennes redevances, sous telles dénominations que ce puisse être, auxquelles lesdites maisons et héritages pourront être légalement assujettis,

ARTICLE 8.

Les adjudicataires ou leurs successeurs seront également tenus de payer toutes les contributions foncières, centimes additionnels, subventions de guerre, emprunts et toutes autres charges et taxes généralement quelconques, prévues ou non prévues, qui pourraient être demandées pendant la durée du bail emphytéotique, sous telles dénominations que ce puisse être, sans pouvoir en faire aucune répétition ni exiger aucune diminution, les preneurs traitant à forfait à cet égard (1).

Cette expression « les preneurs traitant à forfait à cet égard » ne figure dans le cahier des charges qu'à partir de 1823. L'article précité a remplacé la clause primitive suivante dont la légalité a, certainement, paru douteuse comme contraire à l'ordre public :

Il sera également tenu de payer pendant la durée du bail emphytéotique toutes impositions foncières, centimes additionnels, subventions de guerre, emprunts et toutes autres charges et taxes généralement quelconques, mises et à mettre, sous telles dénominations que ce puisse être, quoiqu'il soit expressément dit que lesdites impositions ou taxes sont à la charge des propriétaires ; à quoi le preneur a expressément déclaré de renoncer ainsi qu'à toutes lois portées ou à porter, et sans lesquelles renonciation, dérogation et stipulation, le prix du présent bail à long terme aurait été porté à un taux plus élevé.

Signalons, enfin, sur ce point que le cahier des charges de la dernière concession emphytéotique porte la clause supplémentaire suivante destinée à préciser de quelle façon s'effectuerait le remboursement de tous nouveaux impôts qui seraient mis à la charge des Hospices :

Il est expressément conditionné que dans le cas où une nouvelle contribution ou bien une augmentation de contribution serait mise par une loi en totalité ou en partie à la charge des propriétaires, le canon d'arrentement serait augmenté de la somme que les Hospices devraient supporter, de manière à ce que ces établissements soient rendus indemnes.

---

(1) L'exonération d'impôt pour le propriétaire fut une des principales causes de la création de l'emphytéose dans l'antiquité. « Beaucoup de terres, par suite des défectuosités du travail servile et de l'insuffisance du travail libre, étaient abandonnées et incultes. Les propriétaires de latifundia, ou grands domaines, imaginèrent d'employer une forme de location qui les débarrasserait de leurs terres et, par là, de la charge de l'impôt foncier, en les donnant à ferme pour un temps très long ». (COLIN et CAPITANT, *Cours élémentaire de Droit Civil Français*, 5e édition, 1927, p. 845).

§ 5. — Les servitudes.

ARTICLE 9.

Ils seront, en outre, soumis aux vues, cours, issues d'eaux, mitoyenneté de murailles, de gouttières et autres servitudes auxquelles lesdites maisons et héritages peuvent être assujettis, sans pouvoir en consentir ni laisser établir de nouvelles à péril de tous dépens, dommages et intérêts.

Ils jouiront des servitudes actives qui peuvent être dues auxdites maisons et héritages sans, néanmoins, aucune garantie à cet égard et à charge par eux si les propriétés débitrices n'appartiennent pas aux Établissements de charité de la Ville de Lille de ne pouvoir supprimer ni laisser prescrire aucune des servitudes actives à péril de tous dépens, dommages et intérêts.

Ils devront aussi se conformer sous ces rapports à toutes les indications qui seront consignées aux présentes.

Dans les concessions emphytéotiques postérieures, ces deux dernières lignes font l'objet d'une clause plus précise, rédigée comme suit :

Ils devront aussi se conformer sous ces rapports à toutes les indications consignées dans les procès-verbaux d'expertise énoncés aux présentes.

Les adjudicataires seront également tenus sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, de prévenir l'Administration par un avertissement donné dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Napoléon, des usurpations qui pourraient être commises sur les fonds arrentés.

§ 6. — Le rachat des matériaux et plantations par les nouveaux arrentataires.

ARTICLE 10.

Les bâtiments existant sur les terrains actuellement détenus par baux emphytéotiques seront repris et payés par l'arrentataire entrant à l'arrentataire sortant selonprisée à emporter ou à rester, suivant qu'il a été stipulé dans le contrat en vertu duquel ce dernier jouit maintenant.

Le montant de l'estimation sera payé dans les huit jours qui suivront la cessation de jouissance de l'arrentataire actuel. Cette estimation sera faite à frais communs par les deux arrentataires qui seront, néanmoins, tenus d'en informer l'Administration au moins trois jours à l'avance, afin qu'elle puisse y intervenir à ses frais, si bon lui semble, se réservant dans tous les cas de l'approuver ou de la contester.

L'arrentataire entrant ne pourra se servir pour cette estimation que d'un expert reconnu par le Tribunal. Il devra en fournir à ses frais à

l'Administration, dans les huit jours qui suivront l'opération, une copie sur timbre certifiée par son expert. Pareille stipulation sera insérée dans le cahier des charges lors du renouvellement du bail-emphytéotique.

ARTICLE 11.

Tous les bâtiments composant les maisons actuellement louées par baux ordinaires avec tout ce qui y adhère (sauf ce qui appartient aux occupeurs) ont été estimés à emporter par l'expert choisi par l'Administration. Les adjudicataires devront payer le montant de cette estimation à la Caisse de l'Administration en pièces d'or ou d'argent au cours de ce jour, en neuf années et de la manière suivante, savoir :

Le quart le plus tôt possible après l'approbation de l'adjudication par M. le Préfet et au plus tard dans le mois qui la suivra, à péril d'en payer les intérêts à raison de cinq pour cent par an à compter du jour de cette approbation, lesquels intérêts courront par le seul effet du retard sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

Les trois quarts restant seront payés à ladite caisse par neuvième à l'expiration de chacune des neuf premières années du bail emphytéotique.

Les adjudicataires paieront, en outre, à l'expiration de chaque année et à compter du jour de cette approbation un intérêt de cinq francs pour cent l'an pour chaque neuvième restant à payer si mieux n'aiment s'en affranchir en anticipant les paiements.

Les paiements faits par anticipation ne pourront jamais être inférieurs ni supérieurs à un ou plusieurs neuvièmes et ils devront être effectués en même temps que le neuvième exigible avec les intérêts dus à l'époque du versement.

Les paiements anticipés ne pourront servir de prétexte aux adjudicataires pour se dispenser de verser exactement aux échéances les neuvièmes exigibles. Les anticipations seront imputées sur les paiements les plus éloignés.

§ 7. — Le privilège des Hospices sur les matériaux.

ARTICLE 12.

Tous les bâtiments érigés et à ériger sur les différents terrains formant l'objet du présent cahier des charges demeurent affectés par privilège spécial et expressément réservés et hypothéqués pour sûreté du paiement des matériaux et des canons d'arrentement. A l'effet de quoi, les adjudicataires seront, sans aucune exception, tenus de faire transcrire

à leurs frais leurs contrats au bureau des hypothèques de Lille dans le mois qui suivra l'avis qui leur sera donné de l'approbation de l'adjudication par M. le Préfet et d'en justifier à l'Administration dans le délai de deux mois.

Une addition au cahier des charges a été faite ultérieurement. Elle stipule que :

Avant la fin de chaque période de dix ans, cette inscription sera renouvelée à la diligence du Receveur de l'Administration et aux frais des adjudicataires.

§ 8. — L'entretien des bâtiments et leur dépérissement.

ARTICLE 13.

Moyennant la reprise des bâtiments, ainsi qu'il est dit ci-dessus, les adjudicataires en seront propriétaires. En conséquence, ils seront tenus à toutes les réparations grosses et menues sans aucune distinction. Le dépérissement qui pourrait y survenir soit par feu de méchef, soit par l'effet de la guerre ou toutes autres causes non prévues, sera entièrement à leur charge, risques et périls sans qu'ils puissent, sous aucun prétexte et par aucune raison que ce puisse être, prétendre aucuns dommages ni intérêts envers l'Administration, ni même être déchargés pour l'avenir du paiement des canons d'arrentement.

Le cahier des charges, en 1823, n'avait pas prévu l'entretien des constructions et contenait la clause suivante concernant le dépérissement :

Convenu expressément que s'il arrivait que soit par le feu, soit par la grêle ou inondation, soit par l'effet de la guerre ou toutes autres causes non prévues, les terres et bâtiments qui seront accordés en bail à longues années vinssent à être détruits en tout ou en partie, les adjudicataires ne pourront, sous aucun prétexte et par aucune raison que ce puisse être, prétendre aucun dommage ni intérêts envers les propriétaires, encore moins être déchargés pour l'avenir du paiement des canons d'arrentement.

Cette stipulation du paiement de la totalité du canon d'arrentement nous paraît être la conséquence d'un procès qui s'est élevé de 1779 à 1789 entre la demoiselle Wibault, agissant comme Receveur de l'Hôpital Comtesse, et la veuve Degroux au sujet du refus fait par cette dernière de payer la somme de 49 florins à laquelle s'élevaient les canons d'arrentement d'une portion de terrain située rue du Prez.

Privée d'une partie de son arrentement en 1770, à la suite de l'exécution

des ouvrages du Roy près la porte Notre-Dame, la veuve Degroux demandait la réduction aux 3/5 du canon d'arrentement.

L'Hôpital Comtesse refusa et, à l'appui de sa prétention, concluait comme suit en Août 1787 :

Il n'est pas vrai que ce soit un principe constant que quand la chose arrentée vient à périr, le canon d'arrentement cesse de courir ; cela n'a lieu que quand la chose périt entièrement. Deferrière, en son Dictionnaire du droit et de pratique au mot « Emphytéose » s'exprime ainsi : le preneur à bail emphytéotique est déchargé de la pension qu'il s'était obligé de payer, par la perte *entière* de la chose pour laquelle il l'avait constituée. Mais si elle n'est périe qu'en partie, il ne serait pas moins tenu de la pension *entière*.

La clause ci-dessus mentionnée est donc venue régler pour l'avenir une situation qui aurait pu, à nouveau, être litigieuse.

§ 9. — La reprise des constructions et plantations à la fin de l'arrentement.

Le cahier des charges de 1823 spécifiait que cette reprise pouvait être effectuée sur le pied à rester ou sur celui à emporter :

Néanmoins, l'Administration se réserve le droit de reprendre à l'expiration du nouvel arrentement les bâtiments, arbres et haies par prisée, soit à emporter soit à rester, conformément à ce qui sera stipulé lors de l'adjudication.

Si le titre ancien était muet à cet égard, l'Administration n'en aurait pas moins le droit de reprendre les bâtiments suivant prisée à emporter à l'expiration du nouvel arrentement. Dans ce cas, comme dans celui où la reprise des bâtiments doit se faire suivant prisée à emporter, elle aura également la faculté soit d'en payer le montant à l'emphytéote sortant, soit de le forcer à faire enlever les matériaux, bois et haies sans aucune indemnité, pour lequel enlèvement il lui serait accordé un an à charge, néanmoins, par lui, de payer le canon d'arrentement pendant ladite année sur le pied du dernier bail ; dans ce dernier cas, le terrain devra être remis dans ledit délai en bon état de culture et recouvert d'une couche de terre suffisante pour y semer toutes espèces de graines céréales et oléagineuses.

A l'égard des baux anciens dans lesquels il n'a été fait aucune stipulation pour la reprise des arbres qui se trouveront, à l'expiration de l'arrentement, dans les jardins qui existaient à l'époque de la concession ou qui auraient pu être faits pendant sa durée, l'Administration déclare qu'elle entend se conserver la faculté, ou de les faire enlever par les

arrentataires sortants et à leurs frais, ou de les reprendre suivant prisée à emporter, à son choix.

Cette stipulation recevra également son exécution à l'expiration des arrentements à renouveler.

A l'égard des nouveaux jardins qui pourraient être faits sur les terrains à arrenter, l'Administration se réserve le droit de reprendre les arbres suivant prisée à emporter ou à les faire enlever par les arrentataires et à leurs frais, à son choix.

Cette stipulation s'applique à tous arbres montants et fruitiers, de même qu'à toutes espèces d'arbustes et plantes d'agrément, notamment à toutes pépinières et à toutes collections de fleurs et oignons.

Le cahier des charges de 1825 et ceux qui ont suivi ne prévoient plus que la reprise sur le pied à emporter.

ARTICLE 14.

A l'expiration du nouvel arrentement, les bâtiments alors existant sur les divers terrains, même ceux qui font l'objet de l'article dix de ce cahier des charges, seront estimés à emporter.

L'Administration aura la faculté d'abandonner ou de reprendre lesdits bâtiments selon qu'elle le jugera plus avantageux pour l'intérêt des Hospices.

A l'égard des jardins existants et de ceux qui pourraient être faits sur les terrains à arrenter, l'Administration se réserve le droit de reprendre les arbres suivant prisée à emporter à l'expiration de l'arrentement ou de les faire enlever par les arrentataires et à leurs frais, à son choix.

Cette stipulation s'applique à tous arbres montants et fruitiers, de même qu'à toutes espèces d'arbustes et plantes d'agrément notamment à toutes pépinières et à toutes collections de fleurs et oignons.

Dans le premier cahier des charges précité, l'Administration s'est réservé le droit de racheter les bâtiments et les plantations ou de les faire enlever par les arrentataires et à leurs frais. Le second comporte les mêmes dispositions pour les plantations mais semble moins formel en ce qui concerne les constructions, car il ne prévoit que la faculté d'abandonner les bâtiments.

Il n'est pas douteux, cependant, que cette faculté implique nécessairement pour les Hospices le droit de faire démolir et enlever les constructions par l'emphytéote. Celui-ci ne peut, en effet, sous aucun prétexte, continuer à occuper le terrain emphytéosé.

Merlin (1) est formel en ce sens :

A l'expiration du terme porté par le bail emphytéotique, le preneur, ses héritiers ou ses ayants-cause, doivent rendre les lieux en bon état, à l'exception des bâtiments qu'il a construits volontairement, qu'on ne peut pas l'obliger à réparer; mais il ne peut pas non plus les démolir à la fin de son bail, en emporter les matériaux, en répéter les impenses, ni obliger sous ce prétexte le bailleur à lui continuer le bail, soit pour la totalité de ce qui y était compris, soit même pour la jouissance de ces bâtiments ; dans ce cas, superficies solo cedit.

Il était, d'ailleurs, inutile de spécifier l'obligation pour l'arrentataire de démolir ses constructions car, en 1825 et durant tout le siècle dernier, la vente des matériaux était toujours une opération avantageuse pour leur propriétaire. Il en était autrement pour les plantations, bois, haies, etc. ; leur enlèvement étant onéreux, il était indispensable de stipuler expressément que les frais de ce travail devaient rester à la charge des emphytéotes.

Le droit pour les Hospices de racheter ou de faire démolir les constructions et plantations à l'expiration de l'arrentement a, comme corollaire, l'interdiction pour l'arrentataire d'enlever les bâtiments et arbres dans les dix dernières années du bail emphytéotique. Cette disposition est énoncée par l'article 15 ainsi conçu :

ARTICLE 15.

Les adjudicataires ni leurs successeurs ne pourront démolir les bâtiments existant sur le fonds dans le cours des dix dernières années du bail à péril d'être contraints de les rétablir dans le même état où ils se trouvaient dix ans avant la fin de l'arrentement, l'Administration se réservant, à cet effet, le droit de faire constater l'existence desdits bâtiments et leur état dix ans avant l'expiration du bail.

§ 10. — Le morcellement des arrentements et les mutations de propriété.

ARTICLE 16.

Les arrentataires, leurs héritiers ou ayants-cause ne pourront morceler les terrains à eux concédés ni en rien distraire sous aucun

---

(1) MERLIN, *Répertoire universel et raisonné de jurisprudence*, 4e éd. 1812, tome 4, V° Emphytéose § VII.

prétexte. Ils ne pourront non plus y incorporer aucun autre terrain, soit appartenant à eux personnellement, soit appartenant à une autre personne, fondation ou Etablissement, même des Hospices de Lille, sans l'autorisation formelle de l'Administration, laquelle entend que les terrains arrentés ne puissent varier dans leur contenance à son insu.

ARTICLE 17.

Il est expressément convenu qu'en cas de mutation soit par vente, échange, donation ou de toute autre manière, les arrentataires primitifs resteront obligés au paiement des canons d'arrentement, solidairement avec les cessionnaires. Ces derniers seront, en outre, tenus de dénoncer à l'Administration, par exploit en bonne forme, leurs titres de propriété et de lui en remettre une expédition.

§ 11. — Le paiement des frais du bail emphytéotique.

ARTICLE 18.

Tous les frais généralement quelconques auxquels les baux emphytéotiques donneront ouverture seront supportés par les preneurs, notamment le droit d'enregistrement et ceux de transcription, les honoraires des experts, les frais des plans et de copies, ceux des contrats, des expéditions et grosses, lesquelles grosses en bonne forme et sur velin avec une mention du conservateur des hypothèques constatant que l'inscription d'office a été prise, seront remises à l'Administration dans les deux mois à dater de l'approbation des baux emphytéotiques par l'autorité compétente, étant observé à l'égard des plans qu'il en sera annexé une copie au procès-verbal d'adjudication ainsi qu'à chaque expédition à délivrer aux adjudicataires et à l'Administration.

ARTICLE 19.

Les droits d'enregistrement et de timbre, ainsi que les honoraires des experts, les frais des plans, leurs copies et procès-verbaux d'estimation seront remis entre les mains du notaire dans les trois jours de l'avis qui sera donné aux adjudicataires de l'approbation des présentes par Monsieur le Préfet. Les honoraires du notaire, coût de l'expédition et autres accessoires lui seront payés d'après des états arrêtés par ce magistrat.

§ 12. — L'assurance des constructions contre l'incendie.

ARTICLE 20.

Les arrentataires ou leurs successeurs seront tenus de faire assurer contre l'incendie, à leurs frais et dépens et pendant toute la durée de l'emphytéose, les constructions actuelles et celles qui pourront être faites à l'avenir par la Compagnie d'Assurances Générales et à défaut par telle autre qu'il plaira à l'Administration de désigner, quelque soit la hauteur de la prime et aussi longtemps que cette assurance pourra se renouveler, de laquelle les adjudicataires devront justifier à réquisition par la représentation de leurs polices d'assurances.

§ 13. — Condition suspensive.

ARTICLE 21.

L'Adjudication ne sera exécutoire qu'après l'approbation de M. le Préfet.

Dans les dernières concessions emphytéotiques accordées par les Hospices, figurent divers articles additionnels pour :

1° Interdire la réduction des canons en cas d'incorporation de partie d'arrentement à la voie publique ;

2° Assurer aux Hospices l'acquisition des terrains nécessaires pour maintenir à l'alignement les propriétés emphytéosées ;

3° Concéder aux arrentataires la faculté d'extraire l'argile ;

4° Indiquer le domicile élu de l'Administration des Hospices en raison des formalités à accomplir pour la transcription du bail emphytéotique.

DEUXIÈME PARTIE

PÉRIODE EMPHYTÉOTIQUE

Après avoir examiné les origines et la naissance des baux emphytéotiques concédés de 1821 à 1826, nous allons étudier leur vie pendant un siècle et relater les faits saillants que nous avons relevés.

Ceux-ci ont trait :

1° Aux canons d'arrentement ;
2° A l'établissement de la taxe de mainmorte sur les biens arrentés ;
3° Aux constructions élevées sur les biens emphytéosés ;
4° Aux aliénations du domaine direct.

CHAPITRE Ier. — PAIEMENT DES CANONS D'ARRENTEMENT

Ce chapitre comportera l'indication du prix du blé à Lille durant les périodes suivantes :

1° De 1821 à 1914 ;
2° Pendant l'occupation allemande ;
3° De 1919 à 1928 ;

et l'étude du privilège des Hospices pour le règlement des canons.

SECTION I. — **Le prix du blé à Lille de 1821 à 1914.**

De 1821 à 1914, la fixation du taux des redevances emphytéotiques n'a donné lieu à aucune difficulté.

Au moyen des originaux des mercuriales, nous avons dressé les tableaux ci-après qui rectifient certaines erreurs contenues dans les statistiques précédemment publiées.

Ces mercuriales donnent parfois 5 prisées :

Celle du blé de 1re qualité (vieux) ;
id. (nouveau) ;
Celle du blé de 2e qualité (vieux) ;
id. (nouveau) ;
La prisée de l'Espier.

A noter la disparition dans les mercuriales des Hospices :

En 1884, du blé vieux de 1re et de 2e qualité ;

En 1891, de la prisée de l'Espier ;

En 1904, du blé nouveau de 2e qualité.

Depuis cette dernière date, un seul prix est appliqué, celui du blé nouveau de 1re qualité qui correspond à la seule qualité de blé stipulée dans les contrats emphytéotiques en cours à cette époque.

ANNÉES	BLÉ 1re QUALITÉ		BLÉ 2e QUALITÉ		ESPIER	ANNÉES	BLÉ 1re QUALITÉ		BLÉ 2e QUALITÉ		ESPIER
	Vieux	Nouveau	Vieux	Nouveau			Vieux	Nouveau	Vieux	Nouveau	
		fr.		fr.	fr.		fr.	fr.	fr.	fr.	fr.
1821....	—	21 70	—	20 28	16 32	1862....	27 25	25 52	26 23	24 42	19 65
1822....	—	17 65	—	16 15	13 00	1863....	20 72	20 72	19 92	19 92	16 03
1823....	—	18 65	—	16 90	13 67	1864....	20 93	20 06	20 12	19 14	15 41
1824....	—	15 57	—	14 49	11 77	1865....	20 81	18 83	19 85	17 90	14 46
1825....	fr.	18 71	—	17 88	14 21	1866....	27 71	26 66	26 68	25 64	20 64
1826....	17 33	16 12	—	15 42	12 42	1867....	35 42	33 88	33 79	32 63	26 26
1827....	19 94	19 76	—	18 61	14 99	1868....	25 24	25 41	24 33	24 61	19 81
1828....	25 71	23 55	—	22 58	18 13	1869....	25 11	22 37	23 91	20 77	16 72
1829....	—	27 74	—	26 32	21 11	1870....	23 00	21 62	22 08	20 53	16 52
1830....	24 97	24 79	—	23 48	18 88	1871....	29 74	28 94	28 54	27 50	22 13
1831....	32 69	30 77	—	29 29	23 38	1872....	30 56	27 34	28 39	25 35	20 40
1832....	—	21 54	—	19 95	15 95	1873....	34 87	33 69	28 40	32 25	25 96
1833....	—	16 25	—	15 17	12 27	1874....	22 27	21 88	21 12	21 06	16 95
1834....	—	15 20	—	14 57	11 69	1875....	22 10	20 90	21 25	20 05	16 14
1835....	—	16 11	—	15 55	12 45	1876....	21 88	23 48	21 21	23 23	18 70
1836....	—	17 78	—	17 23	13 85	1877....	29 45	27 73	28 95	26 53	21 40
1837....	-	17 70	—	17 15	13 79	1878....	24 50	24 51	23 50	23 54	18 96
1838....	29 95	26 82	—	25 59	20 66	1879....	26 40	23 41	25 56	22 51	18 01
1839....	29 90	28 30	—	27 74	22 30	1880....	22 00	22 25	—	21 45	17 34
1840....	25 27	24 34	fr.	23 58	18 95	1881....	23 50	25 39	—	24 45	19 60
1841....	23 70	21 72	22 87	20 47	16 48	1882....	23 00	21 04	21 05	19 89	15 98
1842....	—	24 65	—	24 01	19 31	1883....	20 27	21 16	19 00	20 17	16 26
1843....	22 17	19 51	21 68	18 98	15 28	1884....	—	17 25	—	16 71	13 42
1844....	22 33	20 88	—	20 17	16 20	1885....	—	18 25	-	17 45	14 05
1845....	25 96	23 51	25 03	22 35	18 06	1886....	—	17 75	—	17 17	13 86
1846....	—	27 04	—	26 38	21 20	1887....	—	18 00		17 42	14 14
1847....	—	28 24	—	27 01	21 75	1888....	—	21 33	-	20 42	16 80
1848....	17 90	17 56	17 32	16 94	13 71	1889....	—	18 17	-	17 25	13 88
1849....	18 56	17 71	18 02	17 07	13 73	1890....	—	21 00	—	18 92	15 27
1850....	19 20	16 61	18 34	15 70	12 785	1891....	—	20 83	—	19 58	15 85
1851....	17 51	18 72	16 57	17 95	14 43	1892....	—	17 25	—	15 75	—
1852....	20 94	18 77	20 32	18 03	14 50	1893....	—	16 00	—	15 50	—
1853....	—	35 17	—	33 87	27 30	1894....	—	14 33	—	13 33	—
1854....	—	29 55	—	28 53	22 97	1895....	—	16 00	—	15 00	—
1855....	42 35	41 65	41 65	40 91	32 92	1896....	—	14 83	-	13 83	—
1856....	—	33 77	—	32 70	26 32	1897....	-	21 67	—	21 00	—
1857....	22 74	22 74	21 73	21 73	17 49	1898....	—	17 33	—	16 92	—
1858....	20 28	18 82	19 21	17 83	14 39	1899....	-	15 00	-	14 50	-
1859....	21 07	19 79	20 18	19 02	15 27	1900....	—	15 08	—	14 33	—
1860....	27 95	25 07	26 73	23 81	19 16	1901....	-	16 08	-	15 16	—
1861....	32 60	32 60	31 33	31 33	25 22	1902....	-	15 75		14 66	—

ANNÉES	BLÉ 1re QUALITÉ		BLÉ 2e QUALITÉ		ESPIER	ANNÉES	BLÉ 1re QUALITÉ		BLÉ 2e QUALITÉ		ESPIER
	Vieux	Nouveau	Vieux	Nouveau			Vieux	Nouveau	Vieux	Nouveau	
		fr.		fr.				fr.			
1903....	—	17 00	—	16 50	—	1909....	—	17 83	—	—	—
1904....	—	17 75	—	—	—	1910....	—	20 33	—	—	—
1905....	—	18 00	—	—	—	1911....	—	18 50	—	—	—
1906....	—	17 50	—	—	—	1912....	—	19 75	—	—	—
1907....	—	18 25	—	—	—	1913....	—	20 17	—	—	—
1908....	—	17 25	—	—	—	1914....	—	18 00	—	—	—

Section II. — **Le prix du blé à Lille durant l'occupation Allemande.**

Survint la guerre, puis l'occupation.

Aucune mercuriale ne fut établie pour les années 1915, 1916, 1917 et 1918.

M. le Maire de Lille établit le prix moyen de l'hectolitre de blé d'après les prix de vente de la farine par le Comité de ravitaillement aux boulangers de la ville.

Ce prix moyen ressortit :

pour l'année 1915 à 32 frs l'hectolitre,
id. 1916 à 32 frs id.
id. 1917 à 42 frs id.
id. 1918 à 42 frs id.

Ces prix concordent avec les pièces comptables des Hospices qui ont payé à la Ville :

de Mai à Octobre 1915 55 frs le quintal de farine de froment américain,
du 1er Janvier 1917 au 31 Mars 1918 { 68 frs id. id. / 72 et 75 frs le quintal de farine blanche.

L'hectolitre de blé tendre pesant en moyenne 77 kilos, et un quintal de ce blé produisant 77kg670 de farine à 20 %, l'hectolitre de blé équivaut à 59kg800 de farine.

Sur la base des prix payés par les Hospices, on obtient comme prix de l'hectolitre de blé :

En 1915..... 31fr. 99
En 1917-1918..... { 40 66 / 43 05 / 44 85

Ces chiffres de 32 frs et de 42 frs l'hectolitre n'avaient rien d'excessif

puisqu'il résulte du tableau qui précède que les arrentataires avaient payé :

en 1861	32fr. 60	l'hectolitre.
1873	33 69	—
1856	33 77	—
1867	33 88	—
1853	35 17	—
1855	41 65	—
1817	44 64	—

et qu'ils ont payé plus tard des prix beaucoup plus élevés :

en 1919	56fr. 20	l'hectolitre.
1920	77 00	—
pour atteindre en 1926	177 10	—

Les prix de 32 frs pour 1915 et 1916 et de 42 frs pour 1917 et 1918 forment un total de 148 frs pour 4 ans et une moyenne annuelle de 37 frs l'hectolitre.

Or, les prix du marché hebdomadaire de la Bourse de Commerce de Paris en Octobre 1915 et 1916, et de la taxe officielle en Octobre 1917 et 1918 ont été les suivants :

Prix d'Octobre 1915....	Echéance	1916....	24fr.	55
— 1916....	—	1917....	26	18
— 1917....	—	1918....	39	65
— 1918....	—	1919....	57	75
		Total.....	148fr.	13

dont la moyenne est de 37fr. 03 l'hectolitre.

Les prix fixés par M. le Maire de Lille étaient donc conformes à ceux payés en pays occupés et à ceux pratiqués en France libre.

Il y avait lieu, par suite, de croire que cette taxation n'aurait soulevé aucune réclamation de la part des arrentataires.

Il n'en a rien été.

Un arrentataire, M. Lequeutre, a saisi les tribunaux de la question et fit déposer les conclusions suivantes :

Attendu que le litige ne porte que sur le taux des canons d'arrentement pendant l'occupation allemande ;

Que les Hospices prétendent le calculer sur des bases arbitraires et contraires au contrat d'emphytéose en le portant à 232 frs pour l'échéance de 1916, à 232 frs pour celle de 1917, à 304fr. 50 pour celle de 1918 et à 304fr. 50 pour celle de 1919 ;

Que les parties sont d'accord sur les autres points, mais que Lequeutre soutient à bon droit qu'à défaut de toute autre base légale de calcul, le taux

des canons d'arrentement pendant l'occupation allemande doit être calculé sur le taux du canon de 1914, soit 130fr. 50 ;

Attendu qu'il peut déjà paraître excessif que Lequeutre, mécanicien, mobilisé de 1914 à 1919, privé de ses ressources pendant la guerre et dont l'immeuble a subi des dégâts du fait de la guerre, soit tenu de payer pendant cette période de véritables loyers contrairement à l'intention évidente et certaine de la loi du 9 Mars 1918 ; mais qu'il serait tout à fait abusif de prétendre, pendant cette période, les doubler et même plus, surtout quand la base légale d'évaluation du canon a manqué ;

Attendu, en ce qui concerne les canons d'arrentement postérieurs à l'occupation ennemie, que Lequeutre a été mis par les Hospices eux-mêmes dans l'impossibilité de les régler puisque ceux-ci prétendaient imputer tous versements comme faits précisément sur les arrentements contestés ;

Par ces motifs :

Dire que, conformément aux offres de Lequeutre, le taux des arrentements exigibles doit être calculé comme suit :

15 Mars 1915.....	130fr.	50
id. 1916.....	130	50
id. 1917.....	130	50
id. 1918.....	130	50
id. 1919.....	130	50
id. 1920.....	407	50
Inscription hypothécaire	4	30
15 Mars 1921.....	558	25
id. 1922.....	(Mémoire) ;	

Dire que, par application de l'article 1244 C. Civ., Lequeutre sera autorisé à se libérer de ces sommes par fraction de 500 frs par semestre à compter du 15 Mars 1923 ;

Débouter l'Administration des Hospices de ses demandes, fins et conclusions.

De son côté, Me Rouzé, avoué, se présenta à la barre et, au nom des Hospices, prit les conclusions suivantes :

Attendu qu'à la requête des Hospices civils de Lille et en vertu de la grosse exécutoire d'un bail emphytéotique dressé par Me Desrousseaux et son collègue, notaires à Lille, les 12 et 13 Septembre 1825, commandement a été fait à Lequeutre d'avoir à payer aux Hospices de Lille en principal les sommes de 130fr. 50, 232 frs, 232 frs, 304fr. 50, 304fr. 50, 407fr. 45 et 558fr. 25, montant des canons d'arrentement respectivement échus les 15 Mars 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920 et 1921, calculés d'après le prix du blé au cours des années sus-indiquées et d'après arrêtés pris par Monsieur le Maire de Lille pour le règlement des fermages en nature ;

Attendu que Lequeutre a fait opposition audit commandement à lui

signifié par Me Cornille le 5 Octobre 1921, prétendant qu'il devait être sursis aux poursuites jusqu'à ce que la Commission Arbitrale des loyers ait statué sur l'exonération et contestant le mode de calcul du prix du blé pendant les années susdites ;

Attendu que, dans ses conclusions, il abandonne la première prétention et se borne à soutenir que les canons d'arrentement des années 1915, 1916, 1917, 1918 et 1919 doivent être calculés sur le taux du canon de 1914 s'élevant à 130fr. 50 — à défaut, dit-il, de toute autre base légale de calcul;

Mais attendu que le mode de calcul employé par Lequeutre est arbitraire et contraire aux stipulations du contrat et à l'intention des parties ;

Qu'en effet, aux termes du cahier des charges, le canon d'arrentement de chaque année doit être calculé d'après le prix moyen du blé aux trois marchés les plus rapprochés du 1er Octobre de l'année qui précède chaque échéance ;

Qu'il est donc inadmissible que Lequeutre prenne pour base de son calcul le prix du blé de trois ou quatre années antérieures au lieu de celui de l'année précédente ;

Que, si, par suite de l'occupation ennemie de 1914 à 1918, il n'y a pas eu de marchés à Lille permettant d'appliquer le mode de calcul indiqué par le cahier des charges, il y a lieu de rechercher quelle a été la commune intention des parties en fixant la redevance en blé et en stipulant que le paiement serait effectué, en l'espèce, d'après le prix du blé, afin d'interpréter la volonté pour le calcul de la redevance et donner effet à la clause précitée ;

Attendu qu'en 1825, lors de l'adjudication, le souvenir des guerres de la Révolution et du Premier Empire était encore présent à la mémoire des parties ;

Que les preneurs emphytéotiques n'ignoraient pas les fluctuations que le prix du blé pouvait avoir à subir par suite des guerres et des invasions dont l'expérience était toute récente ;

Qu'ils savaient également que, si les Hospices fixaient en litres de blé la redevance emphytéotique, c'était pour mettre leurs œuvres d'assistance et de charité à l'abri du danger que pouvait leur faire courir la dépréciation de la monnaie par suite de ces événements et assurer la stabilité de leur budget par rapport à la cherté de la vie ;

Qu'il n'est point douteux que, lors des enchères, les preneurs tinrent compte des aléas qu'ils avaient à courir dans la fixation de leurs prix d'adjudication ;

Qu'il y a donc lieu de rechercher qu'elle était la valeur du blé dans chacune des années en litige afin de calculer le canon d'arrentement en tenant compte de la commune intention des parties ;

Que c'est par application de ces principes que le Maire de Lille a, dans ses arrêtés, calculé le prix du blé pour le paiement des fermages en nature pendant les années d'occupation ;

Que les Hospices, en prenant ces prix pour base de calcul des canons d'arrentement pendant lesdites années, ont donc fait une juste application des clauses du contrat et de la commune intention des parties lorsque ledit contrat est intervenu ;

Que, d'ailleurs, Lequeutre ne peut se plaindre des prix fixés à 130 frs 50, 232 frs et 304 frs 50 pour les canons d'arrentement pendant les années d'occupation alors qu'il reconnaît que la valeur locative de son immeuble est de 800 frs et qu'il consent à payer, pour les canons de 1920 et 1921, 407 frs 45 et 558 frs 25 ;

Par ces motifs :

Débouter Paul, Henri Lequeutre de son opposition au commandement du 5 Octobre 1921 ;

Dire que les canons d'arrentement pendant toutes les années d'occupation ont été fixés tant d'après une juste interprétation des conditions du contrat que d'après la commune intention des parties ;

Ordonner la continuation des poursuites.

Par jugement en date du 17 Mai 1923, le Tribunal civil de Lille statua comme suit sur la question du taux des redevances emphytéotiques pendant la guerre :

Attendu qu'à la requête des Hospices civils de Lille et en vertu de la grosse exécutoire d'un bail emphytéotique des 12 et 13 Septembre 1825, commandement a été fait à Lequeutre d'avoir à payer aux Hospices de Lille les sommes de 130 frs 50, 232 frs, 232 frs, 304 frs 50, 304 frs 50, 407 frs 45, 558 frs 25, montant des canons d'arrentement respectivement échus les 15 Mars 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, calculés d'après le prix du blé au cours des années sus indiquées et d'après arrêtés pris par M. le Maire de Lille pour le règlement des fermages en nature ;

Attendu que Lequeutre a fait opposition audit commandement prétendant qu'il devait être sursis aux poursuites jusqu'à ce que la Commission Arbitrale des loyers ait statué sur l'exonération ;

Attendu qu'après avoir abandonné le premier point de ses prétentions, il soutient en dernière analyse qu'aucune mercuriale du blé n'ayant été dressée au cours des années d'hostilités, les canons d'arrentement des années 1915, 1916, 1917, 1918, 1919 doivent être calculés sur le taux du canon de 1913 s'élevant à 130 frs 50 ;

Attendu que les Hospices de Lille, considérant ce mode de calcul comme arbitraire et contraire à l'intention des parties qui ont stipulé et arrêté que le canon d'arrentement de chaque année doit être calculé d'après le prix moyen du blé aux trois marchés les plus rapprochés du 1er Octobre qui précède chaque échéance ; Qu'en l'espèce si, par suite de l'occupation ennemie de 1914 à 1918, il n'y a pas eu marché à Lille permettant d'appliquer le mode de calcul indiqué par le cahier des charges, le prix

du blé n'en a pas moins été régulièrement fixé par les arrêtés pris par le Maire de Lille au cours de la guerre ;

Attendu que, si les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et que le Juge ne peut, sous prétexte de les interpréter, les modifier, ce principe a été mis en échec par certaines contingences découlant du fait de guerre et que les contractants n'avaient pas prévues, notamment en ce qui concerne certains contrats comme les marchés à livrer, les baux à loyer, les baux ruraux ; qu'en ces matières, le législateur a donné aux magistrats un large pouvoir d'appréciation ;

Attendu que, si à la vérité les baux emphytéotiques sont des contrats sui generis, absolument différents par leur essence des baux à loyer et des baux ruraux, ils ont cependant avec eux des points communs et il est évident que si le législateur de guerre ne les a pas fait bénéficier des mêmes avantages que les baux à loyer et les baux ruraux, c'est par suite d'une omission qu'explique le peu de fréquence de ces contrats ; que le Tribunal a donc le devoir de rechercher quelle a été la commune intention des parties ;

Attendu qu'il est évident qu'en contractant, les parties avaient entendu prendre comme base de la redevance qui serait due le cours normal du blé résultant des mercuriales de marchés où jouerait régulièrement la loi de l'offre et de la demande ; Que les arrêtés pris par le Maire de Lille, alors que l'occupation empêchait le ravitaillement de la ville, ne sauraient donner aux preneurs emphytéotiques les garanties spéciales qu'ils avaient entendu stipuler alors surtout que le Maire, comme Président des Hospices, se trouvait dans l'espèce être à la fois juge et partie ;

Attendu, en fait, qu'il n'est pas contesté que pendant toute la guerre, il n'y a pas eu de marché à Lille ; Que les taux d'arrentement proposés par Lequeutre sont bien conformes aux dernières mercuriales officielles et régulières de mil neuf cent quatorze ; Qu'en prenant comme base ces statistiques qui sont les plus rapprochées des échéances réclamées, Lequeutre n'a fait que se conformer aux stipulations arrêtées les 12 et 13 Septembre 1825 ; Que c'est donc avec raison qu'il demande la discontinuation des poursuites dont il est l'objet ;

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal dit que, conformément aux offres de M. Lequeutre, le taux des arrentements exigibles doit être calculé comme suit :

15 Mars 1915	130 fr. 50
15 Mars 1916	130 50
15 Mars 1917	130 50
15 Mars 1918	130 50
15 Mars 1919	130 50
15 Mars 1920	407 45
15 Mars 1921	558 25
15 Mars 1922	mémoire
Inscription hypothécaire	4 30

Dit que, par application de l'article 1244 du code civil, Lequeutre sera autorisé à se libérer de ces sommes par fractions de cinq cents francs par semestre à compter du 15 Mars 1923 ;

Déboute l'Administration des Hospices de ses demandes, fins et conclusions.

La Cour d'appel de Douai, par arrêt du 3 Mars 1924, confirma en ces termes le jugement précité :

Attendu que, suivant acte authentique des 12 et 13 Septembre 1825, les Hospices de Lille ont concédé à Lequeutre jusqu'au 15 Mars 1924 un terrain sis en cette ville moyennant le paiement annuel d'un arrentement de sept hectolitres de blé ;

Que pour la fixation de cette redevance à échéance du 15 Mars de chaque année, il a été spécifié que la prestation serait payable, en pièces d'or ou d'argent ayant cours, d'après le prix commun des mercuriales des trois marchés de la ville de Lille les plus près du 1er Octobre qui précéderaient chaque échéance ;

Attendu que les Hospices réclament à Lequeutre le paiement des canons d'arrentement échus les 15 Mars 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920 et 1921 ;

Qu'il y a accord entre les parties sur les prix fixés pour les 15 Mars 1915, 1920 et 1921 ; que le désaccord porte sur les prix des années 1916, 1917, 1918, 1919 ;

Attendu que, s'agissant d'un bail emphytéotique, les dispositions spéciales des lois de guerre relatives aux baux à loyer et aux baux ruraux ne s'appliquent pas en l'espèce ; qu'il convient de rechercher quel a pu être le prix commun des mercuriales pendant les années pour lesquelles il y a contestation ;

Attendu que la Ville de Lille a été occupée par l'ennemi en 1915, 1916, 1917 et jusqu'au 17 Octobre 1918 ;

Qu'au cours de l'occupation, aucun marché de blé n'a existé dans cette ville où on n'a vendu, à des prix variables, que des farines provenant d'un comité de ravitaillement ;

Qu'il est impossible de fixer un cours de blé d'après les mercuriales les plus proches du 1er Octobre de chaque année ;

Attendu qu'en raison de cette impossibilité, on est obligé de remonter au cours du blé qui a précédé l'occupation, c'est-à-dire au cours d'avant guerre, celui de 1914 ;

Attendu que c'est à bon droit que les premiers juges en ont fait l'application pour les années 1916, 1917, 1918 et 1919 ;

Que pour cette dernière année 1919, le cours d'après lequel était calculé l'arrentement devait être le cours voisin du 1er Octobre 1918 ;

Qu'il n'y en avait pas à cette époque et que c'est le cours de 1914 qui doit être appliqué ;

Attendu, en outre, que pendant l'occupation le Maire de Lille n'a pris aucun arrêté fixant le cours du blé puisque les marchés n'ont pas été tenus et qu'il n'y a pas été vendu de blé en nature ;

Que les arrêtés pris postérieurement par lui ne sauraient modifier cette situation ;

Attendu que, dans ces conditions, les prix fixés par jugement pour les années 1916, 1917, 1918 ne sauraient être modifiés ;

Attendu, en ce qui concerne les délais accordés à Lequeutre pour sa libération en vertu de l'article 1244 du Code civil, qu'il n'y a pas lieu de remarquer que son contrat expire le 15 Mars 1924 ; Qu'il a sur le terrain à lui concédé des constructions pour lesquelles il a touché des loyers ;

Qu'en outre il aura le droit d'exiger le paiement d'une indemnité pour rachat de matériaux ;

Attendu qu'il ne convient pas, en conséquence, de maintenir les délais qui lui ont été concédés en première instance ;

Par ces motifs :

La Cour confirme le jugement dont est appel ; Condamne, toutefois, Lequeutre à payer à compter de la signification du présent arrêt les arrentements et les frais d'inscription tels qu'ils sont fixés par ledit jugement.

La Cour de Cassation vient de confirmer par un arrêt de la Chambre des Requêtes du 4 Juillet 1928 la décision de la Cour de Douai.

La Cour :

Sur le moyen unique pris de la violation des articles 1134, 1135, 1156 du Code Civil et de l'art. 7 de la Loi du 20 Avril 1810, dénaturation du contrat, défaut de base légale et défaut de motifs ;

Attendu que, les Hospices de Lille ayant suivant contrat des 12-13 Septembre 1825 concédé à Lequeutre jusqu'au 25 Mars 1924 un terrain sis dans cette Ville moyennant le paiement d'une redevance consistant en sept hectolitres de blé et payable en numéraire d'après le prix commun des mercuriales des trois marchés de la Ville de Lille les plus près du premier Octobre qui précéderait chaque échéance, il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé, arbitrairement et en dénaturant le contrat dont s'agit, d'après les mercuriales de 1914, les sommes dues pour les années 1916, 1917, 1918 et 1919 ;

Mais, attendu que ledit arrêt déclare que, pendant la durée de l'occupation ennemie, c'est-à-dire de 1914 au 17 Octobre 1918, aucun marché n'a été tenu à Lille et qu'aucun arrêté n'y a d'ailleurs fixé le cours du blé ;

Attendu qu'en décidant, dans ces conditions, que le montant des

redevances dues pour les quatre années litigieuses devait être établi d'après le cours du blé en 1914, l'arrêt attaqué qui est motivé n'a nullement dénaturé la convention des parties et n'a violé aucun des textes visés au moyen ;

Par ces motifs ;

Rejette la requête.

Que faut-il penser de cette jurisprudence ? On ne peut invoquer en sa faveur qu'une interprétation étroite du bail emphytéotique qui n'a pas prévu le défaut de mercuriale.

Par contre, le but économique de la clause de paiement en blé, l'esprit général du contrat et, en un mot, l'intention des parties sont nettement conformes à la thèse des Hospices. Les délibérations que nous avons citées dans la première partie de cette étude démontrent indubitablement que les redevances emphytéotiques devaient suivre le cours des denrées et non être fixées en vertu d'anciennes mercuriales.

Au point de vue de l'équité, nous avons, chiffres en mains, établi que les prix de 32 frs et 42 frs l'hectolitre correspondaient aux prix du blé payés par les Hospices pendant l'occupation et étaient également ceux pratiqués en France libre.

Au point de vue du droit, enfin, nous croyons que cette jurisprudence est contraire à l'article 129 du Code de procédure civile.

Aux termes de cet article, « les jugements qui condamneront à une restitution de fruits, ordonneront qu'elle sera faite en nature pour la dernière année, et pour les années précédentes, suivant les mercuriales du marché le plus voisin, eu égard aux saisons et prix communs de l'année, *sinon à dire d'experts, à défaut de mercuriales*. Si la restitution en nature pour la dernière année est impossible, elle se fera comme pour les années précédentes ».

Sans doute, l'article 129 du Code de procédure civile ne vise pas expressément cette hypothèse ; il ne suppose pas que l'on soit en présence d'une dette alternative, dette de fruits et redevance similaire en espèces, mais en présence d'une restitution de fruits indûment touchés par une personne. D'autre part, il ne suppose pas une dette payable soit en fruits, soit en argent, mais une créance exclusive en fruits (1). Toutefois, à l'occasion d'obligations du même genre que celles prévues au bail, il donne des procédés d'évaluation admis par le

(1) Req. 16 Avril 1855 ; D. P. 1855. I-203.

législateur, que le juge pourrait avec profit appliquer dans la cause, en vertu d'un pouvoir souverain d'appréciation.

Aussi croyons-nous que la Cour d'appel de Douai aurait dû faire application de cet article dans l'affaire Lequeutre conformément aux deux précédents admis par elle :

1° le 7 Décembre 1814 (Affaire Daulos),

2° le 5 Août 1815 (Affaire Duquesne).

Il n'est donc pas téméraire de présumer que si une nouvelle instance s'engageait pour demander la fixation par experts du prix du blé (1), la thèse des Hospices pourrait finalement être adoptée.

Signalons à ce sujet que la question ne présente plus l'intérêt qu'elle avait au début. Celui-ci pouvait primitivement être évalué comme suit :

Echéance d'Octobre 1915....	64hl 73l 61	à 14fr.	=	906fr. 31
— Mars 1916....	2671 16 28	à 14	=	37.396 27
— Octobre 1916....	64 73 61	à 14	=	906 31
— Mars 1917....	2671 16 28	à 14	=	37.396 27
— Octobre 1917....	64 73 61	à 24	=	1.553 67
— Mars 1918....	2671 16 28	à 24	=	64.107 90
— Octobre 1918....	64 73 61	à 24	=	1.553 67
— Mars 1919....	2671 16 28	à 24	=	64.107 90
				207.928fr. 30

Ce chiffre est aujourd'hui très sensiblement réduit, les nombreuses conventions intervenues avec les arrentataires, dont les baux emphytéotiques sont venus à expiration de 1920 à 1925, contenant renonciation de leur part à toute réclamation ou répétition envers les Hospices, au cas où le taux ayant servi de base à la fixation des redevances emphytéotiques de guerre dudit arrentement serait modifié par décision définitive de justice.

D'autre part, les arrentataires ayant acquitté leurs canons sur la base de 32 frs et 42 frs l'hectolitre n'ont droit à aucune restitution car ils ne sauraient prétendre qu'il y a eu paiement de l'indû. Ils ont, en effet, préféré payer sur ce taux pour éviter un procès long et coûteux. Il y a donc eu transaction et, par suite, l'une des conditions imposées par la Doctrine et la Jurisprudence à la répétition de l'indû fait défaut (2).

---

(1) Les recherches effectuées pour le présent ouvrage ont fait récemment découvrir dans les archives modernes des Hospices les dossiers des affaires Daulos et Duquesne. Il n'a pu, pour ce motif, être fait état de l'art. 129 du Code procédure civile dans l'instance ci-dessus relatée.

(2) Planiol : T. II, n° 840.

Le procès Lequeutre a eu, enfin, pour résultat de faire fixer d'une façon précise, dans le cahier des charges des locations des biens ruraux des Hospices, le mode de paiement en argent des fermages en nature dûs par les occupeurs.

La stipulation d'un fermage en blé ayant été reconnue légale (1) et les Hospices s'étant, en vue de la transformation en argent de cette prestation, réservé la faculté de donner à leurs locataires mandat de vendre pour leur compte tout ou partie de la quantité de blé stipulée au bail, les conditions de cette vente ont été réglées comme suit :

En raison des difficultés qu'éprouverait le locataire investi dudit mandat à justifier aux Hospices des modalités et des conditions de sa négociation, il est expressément convenu que le prix de vente dont le locataire sera comptable envers les Hospices, à raison de l'exécution de son mandat, sera irrévocablement et forfaitairement fixé — quel que soit le produit net et réel de la vente — en appliquant au blé que ledit locataire a été chargé de vendre un prix fixé comme suit : ce prix, dont le montant ne pourra en aucun cas être inférieur au montant du fermage échu le trente Septembre mil neuf cent treize, sera basé sur la moyenne des cours officiels pratiqués pour le blé froment de première qualité sur les trois marchés de Lille les plus voisins du premier Octobre qui suivra chaque récolte, telle que cette moyenne résultera des calculs annuellement établis par l'Administration municipale de Lille, ou, à défaut, des cotes officielles desdits trois marchés et, *subsidiairement, à défaut de marchés, à dire d'experts.*

Section III. — **Le prix du blé à Lille de 1919 à 1928.**

Lille délivrée, les marchés du blé reprirent, mais le commerce des céréales panifiables fut monopolisé en 1919 et 1920.

La taxe officielle ayant été de 73 frs le quintal, les 24 Septembre, 1er et 8 Octobre 1919 — ce qui, à raison de 77 kilogrammes les 100 litres donnait le prix de 56 fr. 20 l'hectolitre — ce dernier prix fut adopté par M. le Préfet du Nord le 8 Novembre 1919.

Pour 1920, le prix de la taxe ayant été, les 22 et 29 Septembre et 6 Octobre 1920, de 100 frs le quintal, le prix de l'hectolitre fut fixé à 77 frs.

Ce prix reçut le 6 Novembre 1920 l'approbation préfectorale.

---

(1) Arrêt de la Cour de Douai du 6 Mars 1928 (Bureau de Bienfaisance de Looberghe contre Meesemacker). — Arrêt de la Cour de Cassation (Chambre des Requêtes) du 18 Février 1929. Dalloz, Recueil hebdomadaire de Jurisprudence, 1929, p. 113.

Depuis 1921, le marché du blé ayant repris sa liberté, la prisée de la Saint-Rémi fut établie aux prix suivants :

ANNÉES	PRIX	ANNÉES	PRIX
1921.....	58 fr. 93 c. l'hectolitre	1925.....	95 fr. 22 c. l'hectolitre
1922.....	57 fr. 85 c. — d° —	1926.....	177 fr. 10 c. — d° —
1923.....	64 fr. 04 c. — d° —	1927.....	111 fr. 25 c. — d° —
1924.....	84 fr. 19 c. — d° —	1928.....	117 fr. 26 c. — d° —

Section IV. — **Le privilège des Hospices pour le règlement des canons.**

Les canons d'arrentement se prescrivent par cinq ans. Application de cette mesure a été faite le 15 Mars 1822 pour l'arrentement rue de Fives n° 79 (coin de la rue de Boufflers) ainsi qu'il appert de la mention figurant au registre sommier n° 1, folio 93.

Le canon de cet arrentement avait été payé aux anciens propriétaires jusqu'en 1790. Le 4 Brumaire An X, le Conseil de Préfecture rendit un arrêté qui autorisa les Hospices à se mettre en possession de cette redevance :

Lorsque les Hospices réclamèrent aux propriétaires des maisons construites sur la totalité du terrain soumis à l'emphytéose la portion dont chacun d'eux était débiteur, plusieurs alléguèrent qu'ils l'avaient rachetée du Domaine et en firent la justification par actes en bonne forme.

L'on crut, alors, pouvoir ranger dans la même catégorie le sieur D...., détenteur de la maison rue de Fives 79, et on s'abstint de diriger des poursuites à sa charge.

Le bail étant expiré à la St-Rémi 1821, le sieur Fiévet-Barré, arpenteur-expert en cette ville, fut chargé de lever le plan et de faire l'estimation des maisons soumises à la redevance emphytéotique ; alors, on s'aperçut que ladite maison n'était pas exempte de sa part contributive dans ladite redevance.

L'on écrivit à un des descendants du sieur D...., le 18 Février 1822, et on réclama le paiement des arrérages échus depuis 1790. Il répondit avoir consulté ses co-héritiers et qu'ils étaient tous d'avis de payer cinq années de la redevance laquelle se montait à 14 fr. 81 ; que, si cette offre pouvait être acceptée, ils solderaient de suite.

Le Conseil, considérant qu'aux termes de l'article 2.277 du Code civil, tout ce qui est payable par année se prescrit par cinq ans.

A délibéré qu'il y avait lieu à accepter l'offre du sieur D.... de payer cinq années à raison de quatorze francs quatre-vingt-un centimes chacune,

pour la portion du canon d'arrentement affectée sur la maison dont il est propriétaire pour partie.

Cette même délibération porte que ces cinq annuités seront celles expirées à la St-Rémi 1821, époque ordinaire de l'échéance de la redevance emphytéotique.

Nous reproduisons, d'autre part, un jugement du Tribunal Civil de Lille du 31 Décembre 1886 qui refuse aux Hospices, sur le produit de la vente des meubles de l'arrentataire, tout privilège pour le règlement des canons d'arrentement :

En ce qui concerne la redevance annuelle de 3.664 frs 90 ;

Attendu, d'une part, qu'aux termes de l'article 2102 du Code civil, les loyers et fermages des immeubles sont privilégiés sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ;

Qu'aux baux de ferme et aux baux à loyer on ne saurait assimiler les actes qualifiés emphytéotiques, qui, sous l'ancien droit, étaient les seuls contrats d'aliénation permis aux gens de mainmorte, contrats particuliers et tout spéciaux qui avaient pour but de partager la propriété en domaine direct et en domaine utile, de conférer au preneur à long terme, non une location ou un fermage, mais une propriété précaire et temporaire, sur laquelle le bailleur ne conservait qu'une expectative, maintenue et reconnue par un cens ou une redevance à lui payée à titre de rente » ;

Attendu que les privilèges sont de droit étroit ; que les Hospices civils de Lille reconnaissent que l'emphytéose ne saurait être assimilée au bail à loyer proprement dit, puisqu'ils disent en parlant du bail qui avait été accordé précédemment à D.... sur une partie des biens, objets de l'emphytéose : « Quant au bail qui a été accordé à D...., il se trouve maintenant sans effet, ledit D.... ayant par les présentes sur les biens qui en font l'objet un droit plus étendu qui absorbe complètement celui qu'il tenait de la dation à bail à loyer à lui faite » ;

Attendu, d'autre part, qu'en admettant même que le contrat d'emphytéose puisse être assimilé au louage relativement au privilège du bailleur, il y a lieu de remarquer que ce privilège a pour corrélatif nécessaire le devoir pour le preneur, sous sanction de résiliation, de garnir les lieux loués en conformité des articles 1752 et 1766, obligation qui est la source même du privilège par suite du nantissement tacite qui résulte de son exécution ;

Attendu que pour savoir si un contrat donné d'emphytéose entraîne le privilège du bailleur, il faudrait se demander s'il y a eu stipulation à l'égard de l'obligation de garnir, stipulation qui sous ce rapport ferait rentrer le contrat dans les règles du louage avec toutes leurs conséquences ;

Que cette distinction semble avoir été admise même dans l'ancien droit puisqu'un arrêt du Parlement de Paris en date du 5 Juin 1591, rapporté par

Bocquet, accorde le privilège dans un cas où l'emphytéote avait pris la charge de garnir les lieux de biens meubles exploitables pour sûreté du loyer ;

Attendu que, dans l'espèce, il n'existe aucune clause de ce genre au milieu des stipulations précises et détaillées qui ont été insérées au contrat, d'où il suit que ledit contrat n'a pas les caractères voulus pour qu'il donne lieu à l'exercice du privilège du bailleur ;

Attendu que c'est donc à tort que l'Administration des Hospices civils de Lille a été colloquée par privilège sur les sommes provenant de la vente des meubles ;

.....

Par ces motifs :

Le Tribunal ordonne que le règlement provisoire sera réformé en ce sens que l'Administration des Hospices ne participera à la distribution des deniers pour la redevance annuelle de 3.664 frs 90 qu'au marc le franc avec les autres créanciers chirographaires.

.....

Ce refus du privilège sur les meubles de l'arrentataire ne laisse pas le propriétaire du domaine direct sans recours contre celui-ci.

Il a à sa disposition l'action résolutoire prévue par l'article 1184 du Code civil et le privilège, énoncé au cahier des charges, sur tous les bâtiments érigés et à ériger sur les terrains arrentés.

Les archives modernes contiennent divers dossiers de résiliation de baux emphytéotiques pour défaut de paiement des canons d'arrentement ou du prix de rachat des matériaux. Aucun n'offre d'intérêt au point de vue juridique.

Notons que la loi du 25 Juin 1902 (article 5) stipule qu' « à défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résiliation de l'emphytéose.

La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves.

Néanmoins, les Tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances ».

Les dispositions de cet article ne sont, toutefois, pas applicables aux baux emphytéotiques antérieurs à la loi du 25 Juin 1902 et, dans ces conditions, leur résiliation ne peut être obtenue que par application des principes généraux du droit et de l'article 1184 du Code civil.

CHAPITRE II. — LA TAXE DE MAINMORTE SUR LES BIENS ARRENTÉS

Cette taxe a été créée postérieurement à la concession des baux emphytéotiques que nous étudions. Elle fut instituée par la loi du 20 Février 1849 et, aux termes de l'article 3 de ladite loi, elle était à la charge du propriétaire seul pendant la durée des baux alors existants, nonobstant toute stipulation contraire.

Par suite de cette disposition, seuls les baux emphytéotiques postérieurs à cette date peuvent donner ouverture au remboursement par l'emphytéote de la taxe de mainmorte.

Le « *Mémorial des percepteurs* » (1) le spécifie en ces termes :

La clause insérée dans le cahier des charges de l'adjudication de la location des biens appartenant à un établissement hospitalier, qui porte que les impositions de toute nature, assises ou à asseoir sur lesdits biens, seront à la charge du locataire, n'est pas en contradiction avec les dispositions de la loi du 20 Février 1849, portant création de l'impôt des biens de mainmorte.

Cette loi, en effet, a mis l'impôt sur les biens de mainmorte, représentatif des droits de transmission entre vifs et par décès, à la charge du propriétaire seul pendant la durée des baux en cours à cette époque. Mais, de nouveaux baux peuvent, sans violer ladite loi, imposer au locataire le paiement de cette taxe qui devient une des charges de la location au même titre que les autres contributions.

L'application de cette taxe aux baux emphytéotiques n'est pas discutable. Le Conseil d'Etat l'a formellement déclaré dans l'espèce suivante :

L'Hospice de Château-du-Loir avait été imposé, en 1849, à la taxe des biens de mainmorte pour une propriété affermée par bail emphytéotique. La Commission Administrative de l'Hospice avait réclamé contre cette cotisation qui excèdait le montant de la redevance annuelle stipulée par le bail. Le Conseil de Préfecture ayant accueilli la réclamation, le Ministre s'est pourvu contre son arrêté qui a été annulé par la décision suivante :

Vu le pourvoi formé par le Ministre des finances, enregistré au Secrétariat du Contentieux le 2 Juin 1850 et tendant à ce qu'il plaise au Conseil

---

(1) *Op. cit.* : Année 1885, page 546.

annuler un arrêté du Conseil de Préfecture de la Sarthe en date du 12 Janvier 1850, qui a accordé décharge à l'Hospice de Château-du-Loir de la taxe des biens de mainmorte à laquelle ledit Hospice a été imposé pour 1849, à raison d'un immeuble affermé par bail emphytéotique de 99 ans en date du 27 Juin 1779 ;

Considérant que la loi du 20 Février 1849 a créé sur les biens immeubles passibles de la contribution foncière appartenant aux Hospices une taxe annuelle représentative des droits de transmission entre vifs et par décès ; que cette loi n'a pas excepté de ses dispositions les biens dont la propriété appartient à un Hospice, mais sur lesquels est établi un bail emphytéotique ; que, quel que soit le caractère de l'emphytéose, aucune disposition de loi n'a prescrit, en ce qui touche les biens loués par bail emphytéotique, qu'un départ serait fait entre le propriétaire et le locataire, quant à la perception des droits de mutation entre vifs et par décès, suivant que la transmission aurait lieu du chef de l'un ou de l'autre, ni établi les bases d'après lesquelles serait fait ce départ ; qu'il n'appartient pas au Conseil de suppléer au silence des lois et d'accorder arbitrairement une réduction de taxe que les lois n'autorisent pas ; que, dès lors, c'est à tort que le Conseil de Préfecture a accordé décharge à l'Hospice de Château-du-Loir de la taxe des biens de mainmorte à laquelle il a été imposé pour 1849, à raison de l'immeuble dont il s'agit ;

Décide :

Article 1er.

L'arrêté ci-dessus visé du Conseil de Préfecture de la Sarthe en date du 12 Janvier 1850 est annulé.

Article 2.

L'Hospice de Château-du-Loir sera rétabli pour l'année 1849 au rôle des biens de mainmorte de la commune de Thoiré-sur-Dinan pour la somme à laquelle il avait été primitivement imposé (1).

D'après l'article 2 de la loi de 1849, « les formes prescrites pour l'assiette et le recouvrement de la contribution foncière seront suivies pour l'établissement et la perception de la nouvelle taxe ».

Les différents taux appliqués aux Établissements publics d'assistance depuis 1849 sont les suivants :

Loi du 20 Février 1849 (art. 1er) :

0fr. 625 par franc du principal de la contribution foncière.

Loi du 31 Mars 1903 (art. 3) :

1fr. 125 par franc du principal de la contribution foncière bâtie.

Loi du 30 Juillet 1913 (art. 2) :

0fr. 70 par franc du principal de la contribution foncière non bâtie.

---

(1) Conseil d'Etat : 13 Août 1851. Hospice de Château-du-Loir, R. p. 633.

Calculée sur le principal de la contribution foncière non bâtie qui était très faible, cette taxe était de peu d'importance ; aussi a-t-elle, jusqu'en 1914, été réglée par les Hospices et il n'a pas été fait application des dispositions du cahier des charges permettant, pour les concessions postérieures à 1849, de faire payer ce nouvel impôt par les emphytéotes.

De nouvelles lois sont venues modifier le taux de la taxe :

Loi du 29 Juin 1918 (art. 6) : 1fr. 70 par franc du principal.
— 31 Juillet 1920 (art. 5) : 0fr. 85 d°
— 22 Mars 1924 (art. 3, double décime) : 1fr. 02 d°

Toutefois, pendant la guerre et jusqu'en 1925, aucune imposition ne fut acquittée de ce chef par les Hospices.

La loi du 3 Août 1926 (art. 24) a fixé le taux de la taxe à 0fr. 47 par franc du principal, ce qui, avec le double décime, donne 0,564. Ce dernier chiffre, multiplié par le principal de la contribution foncière qui est de 18 % du revenu net cadastral, donne un coefficient de 0,10152.

L'Administration des Contributions Directes applique ce coefficient aux arrentements des Hospices après avoir fixé comme suit le revenu imposable applicable au terrain emphytéosé :

Ce revenu est déterminé en prenant le revenu cadastral total de la propriété et en le répartissant proportionnellement au canon d'arrentement et à la valeur locative réelle de l'immeuble (sol et constructions réunis).

A titre d'exemple, le canon d'arrentement payé en 1924 étant de 800 frs, la valeur locative totale de 4000 frs et le revenu net cadastral de 1914 ayant été fixé à 1200 frs, la base de l'imposition de la taxe de mainmorte est de $1200 \times \frac{800}{4000} = 240$ frs.

Par application du coefficient précité de 0,10152 sur ce revenu de 240 francs, l'imposition s'élève à 24fr. 36.

Les arrentements concédés postérieurement à 1849 doivent, maintenant, acquitter l'importance de cette taxe.

CHAPITRE III. — LE RÉGIME DES CONSTRUCTIONS ÉLEVÉES SUR LES TERRAINS EMPHYTÉOSÉS

Le contrat d'arrentement prévoyait en faveur des Hospices diverses stipulations qui, en 1820, ont paru suffisantes pour sauvegarder les droits de l'Administration à l'expiration des baux emphytéotiques.

C'est ainsi que l'article 20 imposait l'assurance des bâtiments par une Compagnie désignée par les Hospices qui avaient le droit de se faire représenter les polices à toute époque.

L'article 13 du cahier des charges prévoyait, d'autre part, que les adjudicataires, étant propriétaires des bâtiments, étaient tenus à toutes les réparations grosses et menues sans aucune distinction.

L'article 15, enfin, interdisait aux arrentataires la démolition des constructions dans les dix dernières années du bail emphytéotique et, à cet effet, l'Administration s'était réservé le droit de faire constater l'existence des bâtiments et leur état dix ans avant l'expiration du bail.

Aucune de ces dispositions n'a effectivement été mise en pratique car les obligations des arrentataires et les droits des Hospices sont restés imprécis.

Section I. — **Réparations et démolitions.**

Les emphytéotes peuvent-ils être tenus de réparer leurs constructions?

Il y a lieu d'abord de considérer que l'Administration n'a loué que des terrains nus et qu'en principe ce sont les emphytéotes qui, seuls propriétaires des bâtiments, ont qualité pour exercer à leur égard le jus utendi et abutendi, c'est-à-dire le droit de démolir (art. 1 et 13 de la loi du 25 Juin 1902).

Il faut, d'autre part, donner un sens pratique aux règles acceptées par les parties et, en vertu de l'article 1157 du Code civil, elles doivent être interprétées plutôt dans le sens qui leur fera produire effet que dans celui avec lequel elles n'en produiraient aucun.

Le désir que semble avoir eu l'Administration qui, en même temps qu'elle louait les terrains aux emphytéotes, leur vendait les bâtiments y élevés, a été de n'avoir plus aucune charge à leur sujet. C'est la préoccupation qui se révèle dans les articles 2, 7 et 9 du bail emphy-

téotique ; c'est elle seule qui a inspiré l'article 13. Ce texte n'a d'autre but que de spécifier que les Hospices doivent chaque année recevoir un canon net de toutes charges et qu'ils ne peuvent être contraints à des réparations quelconques.

Le droit réservé par l'article 15 à l'Administration de faire constater, pendant les dix dernières années du bail, l'existence des bâtiments et leur état, s'explique par la faculté qu'elle a stipulée, dans l'article 13, de les reprendre à la fin du bail. Les locataires auraient pu, en fait, en paralyser l'exercice en démolissant arbitrairement tout ou partie des constructions y édifiées. La convention y met une restriction pendant les dix dernières années et le droit éventuel de rachat de l'Administration lui crée celui de prendre des mesures conservatoires. Elle pourra non seulement constater ce qui existe, mais encore, pendant les dix dernières années, empêcher toute démolition.

Dans ces conditions, pourra-t-elle exiger que l'emphytéote exécute au cours de cette période les grosses réparations ? La question est très délicate. L'article 12 ne peut être invoqué. L'obligation qu'il prévoit de réparer n'est qu'une conséquence du droit de propriété ; c'est un des risques mis à la charge du propriétaire dans le but unique de décharger l'Administration. Sauf stipulation expresse, il n'y a point, à notre avis, entre deux personnes ayant des droits réels distincts sur les immeubles, d'obligation personnelle dont, en cours de bail, on puisse demander l'exécution. Et, en fait, une autre interprétation ne saurait se concilier avec la limitation posée par l'article 15 dans le temps et dans la nature des obligations grevant l'emphytéose.

Section II. — **Assurance contre l'incendie.**

Quels sont les droits des Hospices en cas d'incendie d'un arrentement ?

L'article 20 oblige les arrentataires à faire assurer à leurs frais toutes constructions contre l'incendie, tant celles qui existaient au jour de l'adjudication que celles à édifier dans l'avenir. Si, pendant les 89 premières années, les Hospices n'ont aucun droit sur les bâtiments, pourquoi sont-ils fondés à en imposer l'assurance aux emphytéotes ? Nous croyons qu'il faut en chercher la raison dans l'article 12, aux termes duquel les bâtiments sont affectés par privilège à l'acquit des canons d'arrentement.

C'est cependant discutable : en effet, l'article 20 ne dit ni que l'indemnité d'assurance devra, en cas de sinistre, être payée à due concurrence au

bailleur pour règlement de sa créance, ni que le locataire devra l'affecter à la reconstruction d'immeubles de même valeur, ni même que le paiement en sera fait aux mains du bailleur privilégié par préférence à tout autre créancier. Et si la loi du 19 Février 1889 a conféré ce droit privatif aux créanciers hypothécaires, on n'en prévoyait nullement la consécration aux époques où les emphytéoses ont été constituées.

La conséquence ne serait-elle pas, par suite, que, même pendant les dix dernières années, les Hospices n'auraient aucun titre pour contraindre l'emphytéote à reconstruire après incendie, mais que, sous les sanctions prévues à l'article 1184, ils pourraient l'obliger à subir des constats contradictoires et à justifier de l'assurance contre l'incendie ?

La question est délicate mais peut aisément être réglée.

Les conditions générales des polices d'assurance stipulent en effet ce qui suit :

En ce qui concerne les bâtiments construits sur terrain d'autrui, l'indemnité en cas de reconstruction sur les lieux loués, entreprise dans le délai d'un an à partir de l'expertise, est versée au fur et à mesure des travaux. En cas de non-reconstruction, s'il résulte d'un acte ayant date certaine avant le sinistre que l'assuré devait être remboursé par le propriétaire du sol de tout ou partie des constructions, l'indemnité ne peut excéder la somme stipulée au bail. A défaut de convention, l'assuré n'a droit qu'à la valeur des matériaux, évalués comme matériaux de démolition.

Il résulte de cette clause que les Compagnies d'assurance qui assurent les arrentements au même taux que les propriétés ordinaires courent un risque moins grand, puisqu'en cas de non-reconstruction, la différence entre la somme assurée et la valeur des bâtiments comme matériaux de démolition leur reste acquise. Ne semble-t-il pas que, dans ces conditions, l'accord doive facilement se faire entre l'arrentataire et l'Administration pour allouer cette différence aux Hospices, propriétaires du domaine direct ?

Cette thèse est maintenant admise par les Compagnies d'assurance qui acceptent, en cas de location d'un terrain par les Hospices, avec faculté ou obligation pour ceux-ci de devenir propriétaires des constructions à l'expiration du bail, de leur allouer cette différence dans les conditions relatées dans l'avenant ci-après :

M. X.... déclare que le terrain sur lequel sont érigées les constructions présentement assurées appartient aux Hospices civils de Lille et qu'il doit,

aux termes de son bail, abandonner gratuitement auxdits Hospices les matériaux de cet immeuble à l'expiration de sa jouissance.

En conséquence, il est expressément convenu qu'en cas d'incendie partiel ou total, l'indemnité due par la Compagnie sera employée entièrement à la réparation ou à la reconstruction sur le même terrain des bâtiments incendiés et ne sera payée qu'au fur et à mesure des travaux.

Faute par l'assuré de réparer ou de reconstruire sur le même emplacement dans le délai d'un an à partir du jour du sinistre, la totalité de l'indemnité non employée appartiendra de plein droit à l'Administration des Hospices de Lille et lui sera versée par la Compagnie à l'expiration du délai précité. A cet effet, la Commission administrative des Hospices civils de Lille, intervenant à la présente police, déclare accepter ladite stipulation, étant, en outre, entendu entre toutes les parties que les Hospices participeront au même titre que M. X.... à la détermination de l'indemnité qui serait due en cas de sinistre.

La présente police ne pourra être modifiée par avenant ou résiliée sans le consentement de l'Administration des Hospices.

Durant le cours des baux emphytéotiques concédés de 1821 à 1826, ladite Administration n'a eu à déplorer aucune perte par suite d'incendie d'arrentement. Toutefois, cette éventualité pouvant se présenter pour les emphythéoses postérieures, il serait de son intérêt de mettre en application cette partie du cahier des charges avec la clause additionnelle ci-dessus relatée.

Une nouvelle imprécision du cahier des charges peut encore être relevée dans l'article 15. Celui-ci prévoit le recolement des bâtiments mais est muet en ce qui concerne les immeubles par destination (matériel de brasserie, etc.). Cette lacune serait susceptible d'être, le cas échéant, interprétée contre l'Administration, l'expression « bâtiments » paraissant exclure les immeubles de cette dernière catégorie.

Section III. — **Expropriation.**

En outre de ces imprécisions, il y a lieu de noter que les Hospices ont toujours envisagé la fin de l'arrentement comme arrivant à son expiration normale. Ils n'ont pas songé à régler la situation qui résulterait de la fin anticipée de l'emphytéose par suite d'expropriation.

Or, en ce cas, l'art. 15 qui interdit aux arrentataires de démolir dans la dernière période décennale s'est retourné contre les Hospices et un arrêt (1) de la Cour de Cassation du 22 Juin 1885, concernant un

(1) Req. : 22 Juin 1885 (D. P. ; 1886, I, 268).

arrentement concédé en 1824 par les Hospices de Roubaix, leur a refusé, en raison de cette clause, toute indemnité sur les bâtiments.

Le Jury d'expropriation avait fixé deux indemnités à l'arrentataire, l'une pour le cas où les Hospices n'auraient eu qu'un droit de domaine direct sur les constructions, et l'autre pour l'hypothèse contraire.

La juridiction civile alloua l'indemnité totale à l'emphytéote et cette décision fut, dans les termes suivants, confirmée par la Cour de Cassation :

La Cour,

Sur le premier moyen de cassation, tiré de la violation et fausse application des art. 545 et suiv., 1134 c. civ., 14 et suiv. de la loi du 3 Mai 1841 ; Attendu qu'il est constant, en droit, que par l'effet du bail emphytéotique du 29 Mars 1824, les hospices de Roubaix avaient conservé le domaine direct des immeubles dont le domaine utile était transféré au sieur Lecomte, preneur ; Mais qu'il n'en a pas été de même à l'égard des constructions litigieuses ; Que ces constructions faites par ledit Lecomte, de son plein gré, postérieurement à sa prise de possession, lui appartenaient exclusivement ; Qu'il en avait l'entière propriété et pouvait, par suite, les enlever, dans le courant de son bail, à la seule condition de ne pas dégrader l'héritage ; Attendu que l'arrêt attaqué déclare, en fait, que l'art. 14 du cahier des charges ne modifiait nullement cette situation ; Attendu qu'on ne saurait soutenir que, le bail étant résolu de plein droit par le jugement d'expropriation de 1881, les parties se sont trouvées au même état que si le terme était arrivé ; Que la résolution d'un contrat, suivant les principes généraux du droit, a pour conséquence de faire considérer l'obligation comme n'ayant pas existé, mais qu'elle ne peut donner ouverture à des combinaisons subordonnées à l'exécution même dudit contrat ; Que le jugement d'expropriation, spécialement, n'a pas pu réagir sur les droits de propriété que les parties originairement contractantes pouvaient respectivement invoquer ; Qu'il a eu pour effet de les saisir dans leur consistance actuelle et de les convertir en un droit proportionnel à une indemnité d'expropriation ; Attendu, dès lors, qu'en attribuant aux héritiers Lecomte l'intégralité de l'indemnité afférente à l'expropriation des maisons dont il s'agit au procès, l'arrêt attaqué n'a violé ni faussement appliqué aucune loi.

Une fois de plus, nous constatons que le cahier des charges des concessions de 1821 à 1826 n'a pas suffisamment envisagé toutes les hypothèses et, en imposant des obligations aux arrentataires, n'a pris aucune des mesures nécessaires pour permettre aux Hospices d'en obtenir l'exécution.

CHAPITRE IV. — LES MORCELLEMENTS DE DOMAINE UTILE

Cette opération avait été formellement interdite par l'article 16 du cahier des charges, mais l'agrandissement de Lille rendit caduque cette disposition.

L'extension de la Ville avait, en effet, procuré aux terrains arrentés une plus-value considérable dont les emphytéotes cherchèrent à bénéficier.

Dans l'impossibilité matérielle où ils se trouvaient de mettre eux-mêmes en valeur, par la construction de maisons, un sol sur lequel il leur était maintenant permis de bâtir, les arrentataires songèrent à tirer parti, au mieux de leurs intérêts, d'un domaine utile qui leur était encore concédé pour plus de soixante ans.

Ils lotirent donc les arrentements primitifs et aliénèrent leurs droits sur une partie de leur concession.

Les Hospices ne purent que s'incliner devant cette situation et, par délibération du 11 Septembre 1869 (1), la Commission entérinait cet état de choses conformément à l'avis émis en ces termes par Me Delannoy, avocat de l'Administration :

Le morcellement d'un immeuble est presque inévitable pendant une période aussi longue que celle de l'emphytéose qui l'affecte, et, lorsque le cas se présente, le défaut de justification de l'autorisation préalable du concédant, exigée par le contrat primitif, ne peut motiver une action en résiliation, l'imposition de cette justification étant une disposition purement comminatoire.

L'objection tirée de ce que cette disposition est un moyen d'éviter la perte de l'immeuble loué, n'est pas admissible puisque le concédant peut y parer en s'assurant de dix en dix ans, à la conservation des hypothèques, par qui cet immeuble est détenu, et en prenant inscription tant contre l'emphytéote primitif que contre ses cessionnaires et arrière-cessionnaires.

L'emphytéote primitif étant toujours responsable, il importe donc peu qu'il cède des parties de la chose dont il a la jouissance temporaire, et, du moment où il paie au concédant le canon convenu, on ne peut lui reprocher qu'il se dessaisisse sans redevance des parties de cette chose, ou qu'il en tire à son profit une redevance non en rapport avec la susdite partie ou d'une tout autre nature que celle prévue par le titre.

---

(1) Arch. Hosp. : *Registre aux délibérations de la Commission Administrative des Hospices Civils de Lille,* Reg. 72, *p.* 11, v°.

CHAPITRE V. — LES ALIÉNATIONS DE DOMAINE DIRECT

Au cours des baux emphytéotiques, de nombreuses modifications sont survenues dans cette partie du patrimoine des Hospices.

Elles sont dues en particulier aux ventes effectuées pour permettre à l'Administration de construire de nouveaux Établissements et de moderniser ses anciens Hôpitaux et Hospices.

Un arrêté préfectoral du 6 Juin 1866 autorisa la construction de l'Hôpital de la Charité (appelé d'abord Hôpital Sainte-Eugénie) sur un terrain de 3 hectares 69 ares 79 centiares. Il fut ouvert moitié en 1877 et moitié en 1879. Il coûta cinq millions qui furent intégralement payés par le budget des Hospices.

Nombreuses, d'autre part, ont été les grosses réparations et améliorations qui ont été faites dans les Établissements et qu'il est nécessaire, encore actuellement, de continuer pour suivre les progrès incessants de la science dans tous ses domaines.

A titre d'exemple, signalons que, durant ces dix dernières années, il n'a pas été dépensé de ce chef moins de 2.706.172 frs 20, couverts par le budget extraordinaire des Hospices dont les ressources se composent presque exclusivement du produit des ventes d'immeubles.

Les ventes de domaine direct aux emphytéotes ont eu, en outre, pour résultat de permettre à ces acquéreurs d'élever des constructions définitives qui ont contribué à l'extension et à l'embellissement de la Ville, opération qui n'aurait pu être faite par les Hospices en raison de l'étendue de leur domaine immobilier et de l'insuffisance de leurs ressources.

Section I. — **Les aliénations dans l'ancien Lille.**

Si nous reprenons notre classification du début, nous constatons que pour Lille (intra muros), les Hospices ont résilié ou racheté divers arrentements. Le canon initial a, de ce chef, été diminué de 89 hectolitres 75 centilitres de blé.

Les échanges de propriété ont, d'autre part, réduit ce chiffre de $83^{hl}\,51^{l}$. Mais ce sont les ventes qui sont la cause la plus importante de réduction des canons. Ces ventes de domaine direct ont porté sur $557^{hl}\,06^{l}$ et concernent les propriétés suivantes :

FONDATIONS	ANNÉES	SITUATION	SOMMES
			frs
Saint-Sauveur	1838	Place du Réduit, 35	11.619 »
id.	1838	Cour à Clous, 13, 15 et 17	1.500 »
Général	1840	Rue Comtesse, 11, Quai de la Basse-Deûle, 13	21.169 08
id.	1856	Rue des Tanneurs, 66	5.500 »
id.	1858	Rue de la Vignette, 4	1.000 »
id.	1860	Rue du Noir-Moreau, 4	4.000 »
Comtesse	1865	Rue Saint-Sébastien, 29, 31	13.360 »
id.	1866	Rue du Prez, entre 4 et 6	3.000 »
Général	1866	Rue de Boufflers, 9	4.000 »
Comtesse	1867	Rue du Prez, 22	9.000 »
id.	1867	Rue du Prez, 26	6.400 »
id.	1867	Rue du Prez, 5	7.000 »
Général	1870	Rue Saint-Étienne, 31	11.000 »
id.	1871	Rue de Tournai, 118	8.800 »
Stappaert	1874	Rue de l'Hôpital-Militaire, 20	2.200 »
Comtesse	1876	Rue de la Caserne St-André, 4	5.700 »
id.	1877	Rue Saint-Sébastien, 33	9.500 »
Ganthois	1878	Rue des Robleds, 9	7.500 »
Comtesse	1879	Rue de Fives, 86, 88, 92	28.800 »
Saint-Sauveur	1879	Cour des Jardins, 3	4.836 41
id.	1879	Cour des Jardins, 5	1.999 62
id.	1879	Cour des Jardins, 8	440 64
Général	1880	Rue de Boufflers, 12	4.250 »
Ganthois	1880	Cour Saint-Jean, 14, 16	7.600 »
Comtesse	1884	Rue Jeanne-Maillotte, 19	721 20
id.	1887	Rue de la Caserne St-André, 10 et 14 à 16, et rue Saint-Sébastien, 13 et 15	160.874 72
id.	1892	Rue du Prez (fond rue du Molinel, 85)	6.500 »
id.	1895	Rue du Guet, 2	3.312 04
id.	1896	Rue du Vieux-Marché-aux-Chevaux, 14	10.000 »
id.	1899	Rue du Prez, 13	9.000 »
id.	1903	Rue du Guet, 4 à 22	37.235 82
Stappaert	1905	Rue de l'Hôpital-Militaire, 22, 24	25.000 »
Ganthois	1906	Cour Saint-Jean, 1 à 7	21.000 »
id.	1907	Cour Saint-Jean, 4, 6, 8	2.903 21
Saint-Sauveur	1913	Place du Réduit, 15	3.268 »
id.	1913	Place du Réduit, 17	4.027 »
id.	1913	Place du Réduit, 19	3.662 50
id.	1913	Place du Réduit, 21P	20 50
id.	1913	Cour des Jardins, 11P	591 »
id.	1913	Cour des Jardins, 12, 14	6.497 50
		TOTAL	474.788 24

Le produit de ces aliénations se décompose, d'autre part, comme suit par fondations :

Hôpital Comtesse	310.403frs 78
Hôpital Général	59.719 08
Hôpital St-Sauveur	38.462 17
Hospice Ganthois	39.003 21
Hospice Stappaert	27.200 00
Total	474.788frs 24

Section II. — **Les aliénations d'arrentements ruraux.**

Parmi les arrentements situés dans les communes diverses, nous notons uniquement l'échange de l'emphytéose d'Hellemmes au canon de 3^{hl} 05 et d'une superficie de 9^{a} 91^{ca}, effectué en 1873 contre un terrain situé dans la même commune et d'une surface de 40^{a} 49^{ca}, ainsi que la vente en 1922 de l'arrentement de Bourghelles (au canon de 1^{hl} 05 et d'une surface d'après titre de 22^{a} 03^{ca} 55) pour la somme de 565 frs.

Section III. — **Les aliénations d'arrentements dans le Nouveau Lille.**

Enfin, pour les arrentements de Wazemmes, nous constatons que pour un canon initial de 643^{hl} 47^{l} 79^{cl}, les causes suivantes l'ont ramené à 334^{hl} 27^{l} 47^{cl} en fin de concession :

Ventes	200^{hl} 77^{l} 22^{cl}
Echanges	10 50 46
Reprises du domaine utile	10 66 00
Cessions de terrains pour ouverture de rues	87 26 64
Total des réductions	309^{hl} 20^{l} 32^{cl}

Les deux principales causes de ces réductions sont les ouvertures de rues et les ventes. Celles-ci sont le résultat de l'agrandissement de Lille effectué en 1860.

§ 1. — Les ouvertures de rues.

L'extension de la Ville s'imposait. Proposée déjà en 1823, remise en question en 1832 (1), elle fut définitivement mise à l'étude en 1857 (2).

---

(1) Lemoine. — *Plans et alignements dans Lille et la région du Nord en 1909.* Lille, 1909. Tome I, p. 835.

(2) M. l'Abbé Salembier, dans son *Histoire de Wazemmes* (page 355), signale que l'incident qui aurait donné naissance à la reprise de cette question aurait été la demande du Génie de faire disparaître les quatre marches de l'église N.-D. de Consolation qui se trouvaient dans la zone militaire.

Les propriétés des Hospices comprises dans les nouvelles parties de la Ville avaient une contenance totale de 94ha 34a dont 52ha 82a loués par baux ordinaires et 41ha 52a concédés en emphytéoses.

Les Hospices avaient, en outre, cédé pour la somme de 537.000 frs — soit 1fr. 63 le mètre carré — 32ha 89a nécessaires à l'établissement des nouvelles fortifications.

L'importance des surfaces précitées indique combien l'agrandissement intéressait l'Administration Hospitalière. Celle-ci facilita de tout son pouvoir l'exécution de cette œuvre et, à cet effet, elle adopta, le 10 Août 1861, les directives suivantes qui sont encore suivies présentement lorsqu'il s'agit d'appliquer le plan d'alignement établi en 1860 :

Continuant l'application du système que nous avons adopté, nous consentirons donc à abandonner gratuitement à la Ville la surface des rues à prendre sur les terrains loués par baux ordinaires sauf les cas où le tracé de ces rues causerait aux Hospices un préjudice évident.

Nous abandonnerons aussi gratuitement, sous la même réserve, le domaine direct des terrains concédés par baux emphytéotiques, nous chargeant d'accorder aux arrentataires les dégrèvements de canon auxquels ils auront droit en raison des surfaces emprises.

Dans tous les cas, les indemnités dues aux fermiers, locataires ou arrentataires, seront à la charge de la Ville.

§ 2. — Mode d'évaluation pour la vente du domaine direct.

Les rues étant tracées, la Commission des Hospices procéda à de nombreuses ventes de terrains libres et emphytéosés.

Elle constata, toutefois, le préjudice que devait lui causer la concession des baux emphytéotiques et adopta un système de capitalisation énoncé dans la délibération suivante du 20 Août 1864 (1), approuvée le 22 Novembre de la même année par M. le Préfet du Nord :

Considérant que, dans l'enceinte et autour de Lille, les Hospices de cette ville comptent, parmi leurs propriétés, environ 35 hectares de terrains concédés par baux emphytéotiques ;

Que, ces terrains devant retourner en toute propriété auxdits Hospices dans une moyenne de 45 années, les détenteurs ne sont guère portés, soit à y élever des bâtiments, soit à faire restaurer ou reconstruire ceux qui y sont érigés, par cela même qu'ils n'auraient pas un temps moral suffisant pour amortir les capitaux qu'ils engageraient ;

---

(1) *Registres aux délibérations de la Commission Administrative des Hospices de Lille.* — Reg. 65, p. 89, recto.

Qu'au double point de vue de la salubrité et de la régularité des constructions, l'Administration supérieure s'est montrée jusqu'ici favorable à l'aliénation du domaine direct des terrains dont il s'agit ;

Considérant, toutefois, que les Hospices ne peuvent les vendre pour la valeur réelle qu'ils ont acquise par le fait de l'agrandissement de Lille ;

Que, pour citer un exemple, un terrain de 1.128 m² 21 dc², estimé comme libre..... 63.240 frs
n'a pu être vendu, en raison des 88 années de bail qu'il avait encore à courir, que 20.400

Ce qui constituera pour les Hospices à l'expiration de l'emphytéose une perte de..... 42.840 frs

Considérant, cependant, que les 20.400 frs, prix de l'aliénation, placés en rentes sur l'Etat, au cours de 69 frs, soit 4,34 %, donnent un intérêt annuel de..... 885frs 36
Que, le produit du canon emphytéotique étant de..... 125 63
il en résulte pour les vendeurs une plus-value de revenu de.... 759frs 73

Considérant que, suivant en cela par inversion le système adopté par le Crédit Foncier, lesdits Hospices peuvent donc, sans entraver le service, prélever annuellement sur cette plus-value une somme qui, s'augmentant par la cumulation des intérêts, reconstituera à l'expiration du bail en cours l'écart constaté entre la valeur du terrain vendu et son produit ;

Qu'ainsi, pour l'exemple cité, il eût suffi de placer annuellement à intérêt composé une somme de 50 frs pour atteindre ce résultat ;

La Commission délibère qu'à l'avenir sur la plus-value d'intérêts provenant de l'aliénation de chaque terrain emphytéotique, il sera pris annuellement une somme suffisante qui, capitalisée avec cumulation successive des intérêts, permettra de reconstituer, à l'expiration du temps que le bail aura encore à courir au moment de ladite aliénation, la différence existant entre la valeur de ce terrain, considéré comme libre, et la somme qu'a produite son aliénation ;

Elle délibère, en outre, que cette mesure sera applicable aux terrains de l'espèce, vendus depuis l'agrandissement de Lille, aux dames d'Hespel et Delesalle, ainsi qu'aux sieurs Fontaine, Desmons, Delattre, Favarques, Cocq et Soyer-Vasseur.

La présente délibération sera soumise à M. le Préfet du Département du Nord.

L'*Etude sur la situation financière des Hospices avant et après l'agrandissement de la Ville* (1), publiée par l'Administration hospi-

(1) Op. cit. : pages 57, 58 et 59.

talière en 1875, indique les calculs à effectuer pour procéder auxdites ventes :

TERRAIN NON BATI.

On recherche d'abord la valeur du terrain comme libre, soit, par exemple, 90 mètres carrés supposés à 50 francs l'un..... 4.500frs »

On suppose qu'un tiers de ce terrain est bâti, à raison de 200 frs le mètre carré, soit 30 mètres à 200 frs ..... 6.000frs »

La durée des bâtiments bien construits étant généralement de deux siècles, et la vente étant supposée s'appliquer à un terrain encore grevé de 27 années de bail, on recherche alors quelle sera la dépréciation des bâtiments à l'expiration des 27 années ; ce qui donne la proportion suivante :

$200 : 6.000 :: 27 : X = \frac{27 \times 6.000}{200} \ldots = 810$ »

Valeur des bâtiments à l'échéance du bail ..... 5.190frs »

A raison des conditions des baux dont il s'agit, l'Administration obtient toujours, par l'expertise, à l'expiration desdits baux, environ deux tiers de la valeur des bâtiments debout, soit, pour sa part, dans l'espèce ..... 3.460 »

De sorte qu'à la rentrée de l'immeuble engagé, la part apparente de l'Administration serait de..... 7.960 »

Mais il convient d'ajouter à cette part l'accroissement de la valeur du sol pendant lesdites 27 années du bail, soit :

1 p. % par an, ou $\frac{(4.500 \times 27)}{100}$ ..... = 1.215 »

Les Hospices possédaient donc, à la fin du bail, un immeuble d'une valeur approximative de ..... 9.175frs »

Ces bases une fois posées, le prix à demander pour la vente du domaine direct s'établit comme il suit :

100 francs placés à l'intérêt composé de 4,35 p. % donneraient en 27 ans 317 frs 37 centimes. Donc, l'annuité reconstitutive de 9.175 frs ou le premier élément à faire entrer dans le susdit prix de vente devra être de :

$317,37 : 100 :: 9.175 : X = \frac{9.175 \times 100}{317,37} =$ 2.890frs95

Mais, si l'immeuble restait engagé pendant 27 ans, il produirait annuellement à l'Administration une redevance supposée être, dans l'espèce, d'un hectolitre de blé de première qualité vieux, ou un revenu de frs 25.871 en opérant conformément à l'article 7 du titre III de la loi du 29 Décembre 1790.

REPORT... 2.890frs95

La vente devant faire perdre cet avantage, on recherche le second élément à faire entrer dans le prix à demander, ou la compensation de la perte, ce qui s'obtient en capitalisant la valeur du canon et en recherchant ensuite l'annuité reconstitutive du canon capitalisé. Soit les deux opérations ci-après :

1° Capitalisation de la valeur du canon :

100 frs versés annuellement et capitalisés à 4,35 °/₀ rapportent en 26 ans 4.958 frs 45.

Le canon moyen de 25 frs 871 capitalisé à 4,35 °/₀ rapporte en 26 ans :

$$100 : 4.958{,}45 :: 25{,}871 : X = \frac{4.958{,}45 \times 25{,}871}{100} = 1.282^{frs}751015$$

2° Annuité reconstitutive du canon capitalisé :

Cette annuité étant de 100 frs pour 317 frs 37, pour 1.282 frs 751015 elle sera de :

$$317{,}37 : 100 :: 1.282{,}751015 : X = \frac{100 \times 1.282{,}751015}{317{,}37} = 404\ 18$$

Ensemble à demander..... 3.295frs13

Ce qui représente une vente de 90 mètres carrés de terrain avec un tiers bâti et engagé pour 27 ans, à raison de 36 frs 61 le mètre carré.

TERRAIN BATI.

Lorsqu'il s'agit d'un terrain bâti, une légère modification a lieu dans la fixation des bases qui servent à établir le prix du domaine direct.

Ces bases sont les suivantes :

Valeur du terrain libre.....		»
Valeur des bâtiments au moment de la vente.....	»	
Moins leur dépréciation à la fin du bail.....	»	
Premier résultat.....	»	
Moins le tiers de ce premier résultat, lequel reviendrait à l'occupeur s'il restait jusqu'à la fin du bail.....	»	
Part supposée de l'Administration à reporter comme ci-dessus dans la dernière colonne.....	»	»

On opère ensuite, comme il est dit plus haut pour les terrains non bâtis.

Une fois le prix du domaine direct établi, l'Administration examine si elle a ou non intérêt à traiter dans ces conditions.

Il y a des emphytéoses qui ne donnent qu'un revenu insignifiant par suite du défaut d'enchères au moment où les immeubles ont été mis en adjudication. Le prix du domaine direct se réduit alors sensiblement. On comprend qu'avant de demander le prix résultant des calculs ci-dessus, il y a lieu de s'assurer si l'envoi à la rente du produit de l'aliénation, résultant de l'application des susdits calculs, procurera ou non un revenu sensiblement supérieur à celui obtenu de l'emphytéose, pour assurer la reconstitution dont il est parlé plus bas. Dans la négative, l'Administration se refuse à traiter à moins que l'emphytéote n'admette, pour convenance, l'augmentation du susdit prix d'une somme qui varie suivant le cas.

L'Administration aurait intérêt à aliéner le domaine direct du terrain qui a fait l'objet des calculs ci-dessus :

En effet, le prix à demander (3.295frs13), placé à 4,35 p. % donnerait un revenu annuel de.....	143frs33
Le revenu assuré par l'emphytéose n'étant que de 25frs87, ci	25 87
L'Administration percevra, pendant 27 ans, un excédent annuel de revenu de	117frs46

Sur lequel il sera possible de prélever une somme annuelle suffisante à placer en principal et intérêts pour reconstituer, à l'expiration du bail, l'écart constaté de frs 5.879,87 (9.175,00 — 3.295,13) entre la valeur du domaine libre et le prix demandé.

La proportion suivante donne, dans l'espèce, le chiffre de l'annuité reconstitutive :

100 frs versés annuellement et capitalisés à 4,35 % donnant en 27 ans 5.274 frs 14, la somme de 5.879 frs 87 sera obtenue par un versement annuel de :

$$5.274{,}14 : 100 :: 5.879{,}87 : X = \frac{100 \times 5.879{,}87}{5.274{,}14} = 111^{frs}48.$$

et 112 frs en nombre rond pour parer à toute éventualité, le disponible de 5 frs 46 (117 frs 46 — 112 frs) sur la plus-value annuelle de revenus devant augmenter les ressources ordinaires.

La *Situation Financière,* dont nous venons de citer les extraits, signale qu'en 1864, au moment de l'approbation de ce plan de capitalisation, l'Administration dut absorber les ressources de toute provenance, d'abord à cause de la construction de l'Hôpital Ste-Eugénie (Hôpital de la Charité), puis à raison des insuffisances budgétaires et de la suppression des subsides. Les reconstitutions suivirent, néanmoins, leur cours, mais à l'aide de prélèvements sur les budgets, ce qui fut autorisé jusqu'en 1874, époque du fonctionnement régulier du système.

Ce plan de capitalisation cessa d'être appliqué à partir du

1er Janvier 1892 pour les motifs suivants, énoncés en la délibération du 27 Février de la même année (1), approuvée le 17 Mars suivant :

Suivant délibération du 20 Août 1864, l'Administration a décidé qu'une partie du revenu provenant du placement en rente sur l'Etat du prix des arrentements vendus serait employée, ainsi que les intérêts composés, à l'achat de nouvelles rentes.

Jusqu'à un certain point, cette opération se comprendrait si les budgets ordinaires étaient en excédent ; mais il n'en est malheureusement pas ainsi ; bien au contraire, depuis 1864, les revenus hospitaliers ont été presque constamment en déficit.

Il arrive ainsi qu'après avoir capitalisé une partie de leurs revenus, les Hospices, pour combler leur déficit annuel, sont obligés de prélever une somme importante sur les prix mêmes des ventes qui, d'après la loi et les principes de toute bonne administration, devraient être intégralement employés en rentes.

Si l'on envisage la question au point de vue humanitaire, ne pourrait-on pas blâmer une administration de bienfaisance qui, pour amasser une fortune plus grande aux pauvres de l'avenir, capitalise une partie de ses revenus actuels au lieu de les employer intégralement, comme c'est son droit et son devoir, au soulagement des misères présentes ?

On peut encore se demander quelle est l'utilité des ventes d'immeubles si l'avantage que l'on en retire par l'augmentation du revenu ne doit profiter aux pauvres que dans un avenir plus ou moins éloigné.

L'opération de la transformation du capital n'a sa raison d'être et n'est vraiment utile que du moment où l'on en retire un avantage immédiat pour les malheureux.

Que l'on capitalise le 1/10e des rentes pour parer à la dépréciation du numéraire, c'est la loi ; mais rien n'oblige les Administrations de bienfaisance à capitaliser encore toute autre partie de leurs revenus ordinaires.

Cette dernière opération ne se fait probablement pas dans les autres Hospices de France.

Dans tous les cas, la situation des Hospices de Lille et les grandes charges qui leur incombent à l'heure actuelle, font une obligation stricte à l'Administration de faire emploi de tous ses revenus au profit des malheureux.

En conséquence, la Commission Administrative, rapportant la délibération du 20 Août 1864, délibère que la capitalisation des excédents de revenus provenant des arrentements vendus est supprimée à partir du 1er Janvier 1892. Le crédit de 22.800 frs, porté pour cet effet au budget, est et demeure annulé.

La présente délibération sera soumise à l'approbation de M. le Préfet du Nord.

---

(1) *Registres aux délibérations de la Commission Administrative des Hospices civils de Lille.* Reg. 115, p. 84, r°.

Que faut-il penser de ce mode d'évaluation? Nous estimons que, comme tous les plans, celui-ci avait ses défauts. Tablant sur la situation actuelle, il n'a pas tenu compte de divers facteurs, tels que la baisse du taux de l'intérêt avant guerre et la dépréciation du franc après guerre. Il était impossible de fixer, par exemple, 27 ans à l'avance la valeur d'un terrain et de bâtiments, et, par suite, tout le système était échafaudé sur le sable. Dans ces conditions, une seule solution s'imposait : celle de ne pas vendre les arrentements et de rechercher ailleurs les ressources extraordinaires dont l'Administration pouvait avoir besoin.

§ 3. — Importance des aliénations de domaine direct dans le nouveau Lille.

Si, après ces considérations, nous dressons le bilan des ventes, échanges, reprises de domaine utile et abandons de terrain pour sol de rues, nous arrivons, pour les arrentements concédés à Wazemmes de 1821 à 1826, aux résultats suivants :

DATES DES CONCESSIONS	FONDATIONS	SURFACES				PRIX DE VENTE
		Propriétés vendues	Propriétés échangées	Reprises de domaine utile	Sol de rues	
		m²	m²	m²	m²	frs
3-4 Juillet 1820	St-Nicolas	10.006 61	89 84	120 00	3.490 33	376.377 55
19 au 22 Février et 12 Mars 1821.	id.	7.647 95	962 19	—	6.723 31	218.648 30
17 Mars, 6 et 20 Mai 1823 12 Octobre, 28 Décembre 1824 17 Février 1825	id.	350 75	248 08	—	1.542 93	24.687 30
18 Mars, 6 Mai 1823	Ganthois	933 37	—	—	350 70	120.000 00
19 Août 1823	Comtesse	—	—	—	1.341 09	500 00
19 au 22 Février et 12 Mars 1821	id.	8.542 70	171 88	1.282 87	930 59	202.485 70
id.	St-Sauveur	—	—	—	—	—
	TOTAUX..	27.481 38	1.471 99	1.402 87	14.378 95	942.698 85

SECTION IV. — Récapitulation des ventes et état des canons restant à l'expiration des arrentements.

Le montant des ventes effectuées au cours des baux emphytéotiques se résume comme suit :

Pour les biens urbains à	474.788 frs 24
Pour les biens sis à Wazemmes à....	942.698 85
Pour les Communes rurales à	565 00
Total.....	1.418.052 frs 09

En tenant compte de ces diverses distractions, l'état des canons, qui s'élevait à 2.366^{hl}93^{l}32 au début des arrentements, a été réduit, 99 ans après, à 1.323^{hl}31^{l}, conformément au tableau suivant :

SITUATION	CANON INITIAL	CANON DES PROPRIÉTÉS				CANON RESTANT
		Vendues	Échangées	Reprises	Converties en rues	
	hl l cl	hl l cl	hl l cl	hl l cl	hl l cl	hl l cl
Lille	1.709 50 53	557 06 00	83 51 00	89 75 00	—	979 18 53
Wazemmes	643 47 79	200 77 22	10 50 46	10 66 00	87 26 64	334 27 47
Autres Communes.	13 95 00	1 05 00	3 05 00	—	—	9 85 00
TOTAUX	2.366 93 32	758 88 22	97 06 46	100 41 00	87 26 64	1.323 31 00

Le total des canons restant à la fin des arrentements se décomposait, d'autre part, comme suit par expiration :

ÉCHÉANCES	LILLE	WAZEMMES	AUTRES COMMUNES	TOTAUX
	hl l cl	hl l cl	hl l cl	hl l cl
15 Mars 1920	—	170 79 41	—	170 79 41
15 Mars 1921	—	35 49 86	—	35 49 86
15 Mars 1922	181 23 40	53 85 75	—	235 09 15
30 Septembre 1922	—	57 57 45	—	57 57 45
15 Mars 1923	—	—	9 85 00	9 85 00
15 Mars 1924	716 47 13	16 55 00	—	733 02 13
15 Mars 1925	81 48 00	—	—	81 48 00
TOTAUX	979 18 53	334 27 47	9 85 00	1.323 31 00

Ces statistiques établissent qu'en un siècle le Service des Biens des Hospices a veillé avec soin à la conservation des propriétés des Pauvres et qu'il n'en a été perdu, durant ce laps de temps, ni un pouce de terrain, ni un grain de blé.

TROISIÈME PARTIE

LA RENTRÉE DES ARRENTEMENTS DANS LE PATRIMOINE DES HOSPICES

Cette rentrée a commencé le 15 Mars 1920.

Avant d'indiquer le détail de cette opération, il nous semble utile de faire connaître quelle était à cette époque et quelle est présentement la situation financière des Hospices.

Nous prendrons, à cet effet, les comptes administratifs des années 1913 et 1919, c'est-à-dire la dernière année normale d'avant-guerre et l'année qui a immédiatement précédé l'expiration des arrentements, ainsi que le compte administratif de 1927.

Le montant des recettes ordinaires (droits constatés) a été arrêté comme suit pour lesdites années :

NATURE DES RECETTES ORDINAIRES DE L'ANNÉE	1913	1919	1927
§ 1. Dotation :	frs	frs	frs
Loyers des maisons et terrains	348.088 77	347.993 92	1.817.104 06
Baux emphytéotiques	56.409 54	116.314 90	226.611 99
Fermages en argent des biens ruraux	254.130 96	257.862 99	666.148 69
Location de la chasse	9.817 »	3.770 »	18.027 65
Rentes sur l'Etat	751.637 25	762.257 »	815.367 98
Rentes en argent	20 87	20 87	20 87
Rentes en nature acquittées en argent	153 44	294 32	434 99
Intérêts des fonds placés au Trésor	6.150 71	»	4.119 25
Intérêts d'obligations	2.327 72	3.084 40	128.151 13
Intérêts des capitaux dûs	29.111 75	38.224 29	70.986 47
Vente d'herbes et récoltes sur pied	»	»	»
Ventes d'arbres épars, fagots	254 »	»	»
	1.458.102 01	1.529.822 69	3.746.973 08
§ 2. Accessoires de la dotation	31.007 22	119.376 08	637.708 09
§ 3. Subvention communale (1)	»	»	850.000 »
§ 4. Remboursement de frais	347.249 49	449.379 68	3.569.201 33
§ 5. Services annexes	154.563 28	261.463 40	1.540.518 75
§ 6. Produit du travail des administrés	17.152 04	19.975 40	61.430 07
§ 7. Produits intérieurs	239.121 18	210.386 97	88.790 80
§ 8. Recettes accidentelles	37.969 82	41.445 04	173.436 51
Produits en nature	28.793 12	50.729 30	174.571 03
	2.313.958 16	2.682.578 56	10.842.629 66

(1) A déduire pour l'établissement du coefficient d'augmentation.

D'autre part, le montant des dépenses effectuées a été le suivant pour les mêmes années :

NATURE DES DÉPENSES ORDINAIRES DE L'ANNÉE	1913	1919	1927
	frs	frs	frs
§ 1. Frais généraux, dépenses communes ..	1.144.188 10	1.420.838 07	5.102.286 63
§ 2. Frais de régie des biens.....	157.181 91	115.489 34	862.332 18
§ 3. Capitalisation d'arrérages de rentes....	45.072 32	»	»
§ 4. Dépenses des services extérieurs.....	4.627 18	1.443 87	157.381 82
§ 5. id. des services annexes	364 17	886 30	»
Pavillons Olivier.....	69.334 09	72.558 37	901.190 96
§ 6. Produit du travail des administrés.....	6.301 46	6.656 85	25.822 65
§ 7. Hôpital de la Charité.....	164.565 37	324.434 88	2.186.677 10
id. St-Sauveur.....	150.354 99	137.461 29	2.055.167 17
Hospice Baës.....	24.960 59	23.341 35	252.055 99
id. Général.....	194.982 02	173.913 25	2.017.653 91
id. Comtesse.....	52.001 03	43.616 82	258.523 52
id. Ganthois	35.669 54	40.973 78	421.980 55
id. Stappaert	20.458 84	22.021 94	175.390 95
id. d'Incurables.....	72.465 40	32.887 83	1.033.333 76
id. Wannoschot.....	13.694 33	4.802 21	3.187 97
id. des Bleuets.....	»	3.389 39	292.169 13
Hôp. provisoire pour femmes, rue Boileux	»	12.391 07	»
Produits en nature.....	28.793 12	50.729 30	174.571 03
	2.185.014 46	2.487.835 91	15.919.725 32
A déduire montant des dépenses d'ordre (1)	»	»	4.607.950 23
	2.185.014 46	2.487.835 91	11.311.775 09

(1) La colonne afférente aux années 1913 et 1919 ne comporte que les dépenses propres des Etablissements. A celles-ci a été ajoutée, en 1927, la répartition des dépenses des services généraux en vue de simplifier le calcul du prix de journée. Elles ont ensuite été déduites pour assurer une comparaison rigoureuse des trois années.

La comparaison des recettes et des dépenses ordinaires pour les exercices 1913 et 1919 montre qu'à ce moment les Hospices de Lille avaient une situation budgétaire en excédent et possédaient leur autonomie financière.

Cette situation est, actuellement, complètement changée.

Les Hospices ont maintenant recours à la subvention de la Ville.

Le coefficient d'augmentation des recettes ordinaires (1) n'a, en effet, été que de 4,36 tandis que celui des dépenses ordinaires passait à 5,17.

C'est donc au moment où la vie chère a commencé à sévir que la rentrée des arrentements s'est opérée ; aussi, en faisant connaître dans quelles conditions l'Administration a pu se mettre en possession du

(1) Le coefficient d'augmentation n'a été que de 1,52 pour la dotation mobilière et de 3,45 pour la dotation immobilière (y compris anciens arrentements).

domaine utile des anciens arrentements, serons-nous amené à chiffrer chaque fois les conséquences financières des diverses opérations de manière à déterminer la répercussion qu'elles ont eue sur la vie des Hospices.

Ces opérations ont été fort complexes : il s'agissait d'abord de régler les rapports des Hospices avec les anciens arrentataires, car ceux-ci étaient peu satisfaits de voir s'évanouir leur propriété au moment précis où, de par la loi, les occupeurs étaient tenus de reprendre le paiement de leur loyer. Ils devaient, par tous les moyens en leur pouvoir, essayer de retarder le plus possible l'heure fatale.

Une nouvelle source de difficultés devait ensuite naître dans les rapports entre l'Administration et les occupeurs des immeubles arrentés qui tenaient leurs droits des anciens emphytéotes à titre de locataires.

La remise en état des arrentements devait, enfin, venir compliquer la situation financière des Hospices à un moment où le déficit commençait à apparaître et à prendre des proportions inquiétantes.

Nous poursuivrons, par suite, l'étude de la rentrée desdits arrentements sous le triple point de vue des rapports des Hospices :

I. — Avec les arrentataires,

II. — Avec les locataires d'arrentataires,

III. — Avec la Ville.

CHAPITRE I. — RAPPORTS DES HOSPICES AVEC LES ARRENTATAIRES

Les emphytéotes essayèrent de se maintenir en possession des arrentements en invoquant la prorogation légale de ceux-ci. Déboutés de leur prétention, ils durent céder aux Hospices les matériaux des constructions ainsi que tous leurs droits sur l'indemnité pour dommages de guerre qu'ils n'avaient pas remployée.

Section I. — **De la prorogation légale des arrentements.**

Au lendemain de la guerre, les arrentataires s'efforcèrent d'obtenir le bénéfice des dispositions de la loi du 9 Mars 1918 accordant une prorogation égale à la durée des hostilités pour les locaux à usage commercial, industriel ou professionnel et une prorogation de deux ans pour ceux à usage d'habitation.

En Mai 1919, un arrentataire s'adressa, à cet effet, à M. le Garde des Sceaux. Les Hospices répondirent qu'ils ne pouvaient qu'attendre la date d'expiration normale des emphytéoses et s'en tenir, pour la solution des difficultés qui pourraient naître à cette époque, à l'opinion qui avait été émise par M. le Ministre de la Justice lui-même et suivant laquelle cette question relevait essentiellement de la loi et devait être tranchée par les juridictions compétentes sous le contrôle souverain de la Cour de Cassation.

Le 27 Juin suivant, le Comité consultatif des Etablissements Charitables, interrogé par M. le Préfet du Nord dans l'intérêt de la Commission administrative des Hospices de Roubaix sur la question d'applicabilité aux baux emphytéotiques des dispositions des articles 56 et 58 de la loi du 9 Mars 1918, émit l'avis que ladite Administration ne pouvait s'opposer aux prorogations des baux emphytéotiques lorsqu'elles étaient demandées, soit par les emphytéotes, soit par les occupants actuels tenant leur droit d'une sous-location et que cette prorogation pouvait être sollicitée jusqu'à la date de trois mois avant l'expiration du bail emphytéotique.

Les Hospices de Lille et de Roubaix s'entendirent pour repousser cette prétention.

Un grand nombre d'arrentataires signifièrent leur prétention à la prorogation. De leur côté, les Hospices n'acceptèrent l'exploit des intéressés que sous les plus extrêmes réserves, la prorogation demandée n'étant pas prévue par la loi, et chaque partie attendit le 15 Mars 1920 pour faire valoir ses droits.

§ 1. — Refus de la prorogation par les Commissions arbitrales des loyers.

Les arrentataires s'adressèrent aux Commissions arbitrales des loyers.

Celle du 10e arrondissement de Paris avait déjà, par décision du 24 Juillet 1919, admis que cette juridiction n'était pas compétente pour décider si le contrat litigieux était un bail à loyer ordinaire ou un bail emphytéotique et qu'il y avait lieu de surseoir jusqu'au jour où le Tribunal Civil, seul compétent pour se prononcer sur le fond du droit, aurait déterminé la nature exacte du bail litigieux.

Cette décision fut confirmée par l'arrêt suivant de la Cour de Cassation en date du 23 Mars 1920 :

La Cour,

Vu la connexité, joint les pourvois ;

Sur le moyen unique :

Attendu que les trois pourvois reprochent aux sentences attaquées d'avoir sursis à statuer sur la demande de prorogation formée par la Société Immobilière du Boulevard de Strasbourg jusqu'à interprétation du bail litigieux, alors que, s'agissant d'un bail emphytéotique dont le véritable caractère n'était pas sujet à contestation sérieuse, la loi du 9 Mars 1918 n'était pas applicable et que, par suite, la Commission Arbitrale devait, statuant au fond, déclarer la demande de prorogation irrecevable ;

Attendu qu'il résulte des motifs des sentences attaquées que le bail litigieux, constaté par acte authentique du 26 Janvier 1825, était fait pour quatre-vingt-quinze années et comportait des clauses particulières aux termes desquelles le preneur était tenu notamment d'élever sur le terrain concédé des constructions dont la propriété devait revenir au bailleur à l'expiration du bail ;

Attendu que les propriétaires ont soutenu devant la Commission Arbitrale que ce bail a le caractère emphytéotique ; que l'emphytéose est un droit distinct du bail à loyer; que, par suite, l'article 56 de la loi du 9 Mars 1918 étant inapplicable à la cause, la Société demanderesse n'avait pas le droit à la prorogation du bail ;

Attendu qu'il est constaté par les sentences attaquées que la contestation paraît sérieuse non seulement en raison des conclusions prises par les parties,

mais encore à raison de la nature du contrat, et qu'ainsi il y a litige sur le fond du droit dans les termes de l'article 49 de la loi précitée ;

Attendu que, d'après cet article, s'il y a litige sur le fond du droit, la Commission Arbitrale doit surseoir à statuer sur les questions de résiliation, d'exonération, réductions ou délais dont elle aura été saisie et renvoyer les parties à se pourvoir devant le tribunal compétent ;

Attendu qu'il résulte des constatations des sentences attaquées que la contestation soulevait un litige sérieux sur le fond du droit ;

Que, par suite, en ordonnant le sursis jusqu'à ce qu'il eût été statué sur la question préjudicielle dont elle n'avait pas à connaître, la Commission Arbitrale, loin d'avoir violé les articles 49 et 56 de la loi du 9 Mars 1918, visés au moyen, en a fait au contraire une exacte application ;

Rejette.

Par cet arrêt, la Cour de Cassation refusait de se prononcer sur la question de prorogation des baux emphytéotiques et de dire si, oui ou non, ces contrats pouvaient bénéficier de la loi du 9 Mars 1918.

Indiquons pour mémoire que le Tribunal Civil de la Seine, par Jugement du 25 Juillet 1921, et la Cour d'Appel de Paris, par arrêt du 17 Mai 1922, ont reconnu aux contrats dont s'agit le caractère de bail emphytéotique, en en donnant comme suit la définition (1) :

« Le bail emphytéotique est une convention aux termes de laquelle un propriétaire, dans un but d'amélioration, donne en location un bien immobilier, moyennant une redevance modique, en consentant au profit du preneur un démembrement de son droit de propriété.

» Un contrat de cette nature, à la condition de ne pas excéder 99 ans, n'a été prohibé, ni par la loi des 18-29 Décembre 1790, qui a défendu la constitution de redevances foncières non rachetables, ni par aucune autre disposition législative postérieure.

» Constitue donc un bail emphytéotique et non un bail à loyer, la convention par laquelle, pour 95 années, un propriétaire, dans un but d'amélioration de son immeuble, moyennant une redevance modique, s'est dessaisi de la jouissance intégrale dudit immeuble au profit du preneur, en permettant à celui-ci de se comporter momentanément comme un véritable propriétaire de la chose louée, notamment en lui conférant le droit de démolir à la condition de reconstruire, avec la charge de tous les impôts et de toutes les réparations, l'abandon de toutes indemnités en cas d'incendie ou d'expropriation, et la renonciation, en

(1) *Gazette du Palais*, du 11 Juillet 1922.

cas de disparition de l'immeuble, à tout recours ou répétition, étant spécifié que le service de la rente intégrale serait continué jusqu'à l'expiration du délai fixé ».

La 4e Commission Arbitrale de Lille rendit, le 25 Août 1921, une décision conforme à celle de la Commission Arbitrale du 10e arrondissement de Paris. Elle est ainsi conçue :

« La Commission Arbitrale dit que la question, soulevée par la Commission Administrative des Hospices de Lille, de savoir si la concession accordée aux auteurs des Consorts P.... est, ou non, un bail à loyer, constitue une contestation sérieuse ; qu'il y a, en conséquence, litige sur le fond du droit dans les termes de l'article 49 de la loi du 9 Mars 1918 ; surseoit à statuer et renvoie les parties à se pourvoir devant le Tribunal compétent ».

Les Consorts P...., qui avaient formé un pourvoi en cassation, renoncèrent à se défendre. Ainsi finit la première offensive des arrentataires pour obtenir la prorogation légale des baux emphytéotiques.

§ 2. — Refus de la prorogation légale par la juridiction civile.

De son côté, l'Administration des Hospices avait sollicité l'autorisation d'ester en justice contre un arrentataire et, le 3 Novembre 1921, le Tribunal Civil de Lille rendait un jugement favorable à la thèse des Hospices, refusant en ces termes toute prorogation des baux emphytéotiques :

Attendu que, par adjudication en date du 19 Février 1821 devant Me Cyr Louis Joseph Desrousseaux, Notaire, les Hospices civils de Lille ont accordé la concession emphytéotique pour 99 ans à partir du 15 Mars 1821 d'un terrain de 23 ares 57 centiares 51 dma. en jardins, avec bâtiments, sis à Wazemmes, moyennant un canon d'arrentement de 5 hectolitres 65 litres de blé, au sieur Pierre-André-Victor Bruté aux droits duquel se trouvent actuellement les consorts C.... ;

Que sur ce terrain ont été érigées les maisons portant les Nos 56-58-60-62 de la rue Masséna et 28 de la rue Ratisbonne ;

Que cette concession a pris fin le 15 Mars 1920 ;

Attendu que les Hospices, n'ayant pu obtenir la restitution desdits terrains, ont assigné les défendeurs devant le Tribunal civil de Lille pour les contraindre à faire la restitution et obtenir la désignation d'experts chargés de fixer la valeur des constructions se trouvant sur le terrain, sur le pied de matériaux à emporter, conformément à la clause du cahier des charges ;

Attendu que les consorts C.... ont répondu à la réclamation qui leur était faite en prétendant que, tenant leur droit d'un acte de bail, ils entendaient user de la faculté de prorogation résultant de la loi du 9 Mars 1918 ;

Attendu qu'il convient, tout d'abord, pour le Tribunal de rechercher, en faisant application de l'article 1156 du Code civil, quel est le véritable caractère de la convention passée le 19 Février 1821 entre les Hospices de Lille et le sieur Bruté, auteur des consorts C...., et si la commune intention des parties a été de se donner à bail à loyer le terrain concédé ou si elles ont entendu opérer entre elles une tradition de propriété reversible entre les mains du bailleur à la déchéance du terme ;

Attendu qu'il y a lieu de considérer tout d'abord que le bail emphytéotique diffère essentiellement du bail ordinaire :

1° par sa durée qui est comprise nécessairement entre 18 et 99 ans,

2° par le droit du preneur de conférer des hypothèques,

3° par la capacité exigée des bailleurs emphytéotiques qui ne peuvent consentir un contrat de cette nature que dans les mêmes conditions et sous les mêmes formes que ceux qui ont le droit d'aliéner ;

Attendu qu'en réalité, l'emphytéose confère au preneur un usage et une jouissance de la chose louée plus complets que dans le louage ordinaire avec lequel il ne saurait être confondu ;

Attendu que cette doctrine a été consacrée par la Cour de Cassation qui a décidé notamment que l'emphytéose est un contrat qu'on ne doit pas confondre ni avec le contrat de louage, ni avec le contrat de vente ; qu'il a sa nature et produit des effets qui lui sont propres ; que ses effets sont de diviser la propriété du domaine donné à l'emphytéote en deux parties : l'une formée du domaine direct dont la rente, que se retient le bailleur, est représentative, l'autre appelée domaine utile qui se compose de la jouissance des fruits qu'il produit ; que le preneur possède le domaine utile qui lui est transmis par l'effet de ce partage comme propriétaire, pouvant, pendant la durée du bail, en disposer par vente, donation, échange ou autrement, avec la charge, toutefois, des droits du bailleur pouvant pendant le même temps exercer l'action in rem pour se faire maintenir contre tous ceux qui l'y troublent et contre le bailleur lui-même (Cassation 26 Juin 1827) ;

Attendu que, dans un autre arrêt du 18 Mai 1847, la Cour suprême a posé les mêmes principes en décidant que l'effet propre et particulier du bail emphytéotique est d'opérer la translation et l'aliénation à temps de la propriété de l'immeuble donné en emphytéose ;

Que le premier possède comme propriétaire l'immeuble qui lui est transmis pour un temps déterminé ; qu'en cette qualité de propriétaire, il peut, pendant la durée du bail emphytéotique, disposer de cette propriété par vente, cession, échange et même l'hypothéquer sauf l'exercice des

droits du bailleur à l'expiration de l'emphytéose et que le bail emphytéotique, étant réellement un acte translatif de propriété d'un bien immeuble, est soumis au droit proportionnel établi sur tous les actes qui sont de nature à opérer une translation de propriété de biens immeubles ;

Attendu que la loi du 25 Juin 1902 a confirmé la jurisprudence de la Cour de Cassation ;

Qu'elle assimile le preneur emphytéotique à un véritable propriétaire, lui conférant dans son article 1er un droit réel susceptible d'hypothèque et d'être cédé et saisi dans les formes prescrites pour les saisies immobilières, lui permettant, dans son article 9, d'acquérir au profit du fonds des servitudes actives et de le grever par titre de servitudes passives ;

Que si, à la vérité, dans le but de faciliter les transactions emphytéotiques, l'article 14 dans son paragraphe un, n'assujettit l'acte constitutif d'emphytéose qu'aux droits d'enregistrement et de transcription établis pour les baux à ferme ou à loyer d'une durée limitée, ce même article, dans son paragraphe deux, consacre le droit réel des contrats de cette nature en soumettant aux dispositions des lois d'enregistrement concernant les transmissions de propriété d'immeubles, les mutations de toute nature ayant pour objet, soit le droit du bailleur, soit le droit du preneur ;

Attendu que, dans ces conditions, l'emphytéose ne saurait être considérée comme un bail à loyer, mais comme un contrat sui generis ne tombant pas sous l'application de la loi du 9 Mars 1918 ;

Que si la Cour de Cassation, dans ses arrêts des 24 et 31 Janvier 1921, a décidé que la location d'un terrain nu destiné à recevoir des constructions est un bail et que les baux de longue durée sont soumis à la loi de 1918, elle n'a jamais touché, comme le prétendent les consorts C...., la nature juridique du contrat d'emphytéose et n'a pas fait échec aux principes sus-visés ;

Qu'ils ne sauraient donc se prévaloir d'une loi d'exception dont le champ d'application a été restreint aux seuls baux à loyer ;

Attendu que les défendeurs soutiennent que le point de savoir si la loi du 9 Mars 1918 est applicable à l'espèce constitue essentiellement une question préjudicielle du ressort des commissions arbitrales ;

Attendu que, dans ces conditions, il échet pour le Tribunal de rechercher si les parties n'auraient pas dû, au préalable, soumettre leur contestation à l'appréciation de la commission arbitrale compétente pour connaître de toutes les questions de baux à loyer sauf à elle à surseoir à statuer et à renvoyer les parties à se pourvoir lorsqu'il y a litige sur le fond du droit ;

Attendu que, dans l'espèce, il n'est pas douteux qu'il existe entre les parties un litige sérieux qui porte sur le fond du droit ; que, par leurs significations respectives, les Hospices civils de Lille et les consorts C...., se sont fait connaître leurs prétentions réciproques ; qu'au jour de ces significations le litige sur le fond du droit était donc né entre les parties

et que leur comparution devant la commission arbitrale n'aurait eu pour résultat que de faire consacrer leur désaccord et prononcer leur renvoi devant la juridiction où elles comparaissent aujourd'hui ; que les obliger à suivre une telle procédure serait retarder inutilement la solution d'un conflit dont le jugement réclame célérité ;

Que les commissions arbitrales ne peuvent renvoyer les parties à se pourvoir que lorsque, régulièrement saisies, un conflit sur le fond du droit s'élève devant elles ; que, dans l'espèce, c'est tout devant le Tribunal que le conflit est né et qu'il est régulièrement saisi ;

Par ces motifs, le Tribunal :

Dit que le procès-verbal d'adjudication dressé par Me Desrousseaux, Notaire à Lille, le 19 Février 1821, constitutif d'emphytéose au profit des consorts C.... est un contrat sui generis leur conférant un droit de propriété temporaire sur les biens concédés, mais non un bail à loyer ;

En conséquence, déclare que la loi 9 du Mars 1918 n'est pas applicable audit acte ;

Condamne les défendeurs à déguerpir dans les six mois du présent jugement des immeubles qu'ils occupent 56-58-60 et 62 rue Masséna et 28 rue Ratisbonne ;

Dit que, faute par eux de ce faire dans ledit délai, la Commission administrative des Hospices de Lille sera autorisée à se faire remettre elle-même en possession et en jouissance, au besoin avec le concours de la force armée ;

Donne acte à la Commission administrative des Hospices de Lille de ce qu'elle entend user de la faculté de reprendre les bâtiments élevés sur la parcelle dont s'agit sur le pied d'une évaluation faite comme matériaux à emporter, c'est-à-dire démolis et enlevés du terrain rendu propre à la culture ;

.....

Ce jugement fut confirmé par arrêt de la Cour d'appel de Douai en date du 27 Mars 1922 :

Attendu que les consorts C.... concluent par voie principale au rejet de la demande et par voie subsidiaire au bénéfice de l'art. 1244 du C. Civ. :

Attendu que, de leur côté, les Hospices de Lille demandent acte de ce que les consorts C.... ne renouvellent plus devant la Cour l'exception d'incompétence formulée par eux devant les premiers Juges et rejetée par le jugement dont est appel, et concluent au fond à la confirmation dudit jugement ;

Sur les conclusions principales. — Attendu que les premiers Juges ont, dans les motifs, comme dans le dispositif de leur décision, fait une exacte appréciation des faits de la cause et des droits des parties ;

Sur les conclusions subsidiaires. — Attendu que l'article 1244 du C. Civ. ne trouve pas son application dans la cause ; qu'il vise uniquement les dettes de sommes d'argent ;

Attendu, d'ailleurs, que les Tribunaux ne sauraient l'appliquer dans l'espèce actuelle sans violer le texte et l'esprit de l'article 1er de la loi du 25 Juin 1902 qui limite la durée des baux emphytéotiques et interdit leur prorogation ;

Par ces motifs et adoptant, en outre, ceux des premiers Juges ;

La Cour, vidant son délibéré ;

En la forme : donne acte aux Hospices de Lille de ce que les consorts C... ne renouvellent plus devant la Cour l'exception d'incompétence formulée par eux devant les premiers Juges et rejetée par le jugement dont est appel ;

Au fond : confirme le jugement entrepris, dit qu'il sortira son plein et entier effet ;

Déclare les consorts C... mal fondés dans leurs demandes, fins et conclusions tant principales que subsidiaires ; les en déboute.

Les consorts C... formèrent un pourvoi en cassation auquel ils ne donnèrent pas suite après l'échec des tentatives faites par les arrentataires pour obtenir l'intervention du législateur aux fins de prorogation des baux emphytéotiques.

§ 3. — Refus de la prorogation légale par le législateur.

A la suite du jugement du Tribunal Civil de Lille, rendu le 3 Novembre 1921, M. Georges Vandame, député du Nord, porta la question à la tribune le 15 du même mois.

La *Revue fiscale des régions libérées,* exposant la situation (1), conclut que « seul, le Parlement peut trouver une formule à insérer dans la loi en préparation sur les loyers pour concilier, avec la plus grande équité, des intérêts également respectables qu'une lacune de la loi a mis jusqu'à ce jour en opposition ».

A cet effet, MM. Vandame, Crespel et René Lefebvre, députés du Nord, déposèrent la proposition de loi suivante :

Art. 1. — Sauf l'effet de décisions judiciaires, passées en force de chose jugée ou de conventions librement intervenues entre les parties, les baux emphytéotiques sont régis, suivant leur état au 1er Août 1914, par

(1) *Revue fiscale des régions libérées :* Janvier 1922, page 20.

les lois relatives aux baux à loyer ou aux baux à ferme promulguées pendant la guerre et depuis la cessation des hostilités, en tout ce qui concerne les rapports des bailleurs et des emphytéotes.

Art. 2. — Toutefois, quand la durée de l'emphytéose restant à courir après le 24 Octobre 1919, augmentée de la prorogation prévue par les articles 56 et 58 de la loi du 9 Mars 1918, sera supérieure à douze années pour les immeubles bâtis, la prorogation du bail se confondra en totalité ou en partie avec la durée de l'emphytéose.

Art. 3. — Les indemnités de dommages de guerre, assurées aux sinistrés par la loi du 17 Avril 1919, en ce qui concerne les constructions érigées sur le sol loué à bail emphytéotique, sont attribuées intégralement à l'emphytéote, à charge par lui de les employer en travaux de reconstitution sur le fonds loué et ce sous le contrôle du propriétaire du fonds.

Au cas où l'emphytéote négligerait d'exercer ce droit ou emploierait les indemnités obtenues à un autre objet, le propriétaire du fonds aura le droit de demander à son profit l'attribution de ces indemnités.

Le rapport présenté par M. Crespel au nom de la Commission des régions libérées fut déposé dans la séance du 21 Février 1922.

De son côté, le Sénat était saisi de la question le 7 Mars 1922 par M. Debierre, sénateur du Nord et ancien administrateur des Hospices de Lille.

Nous reproduisons ci-après le compte-rendu de la discussion devant la Haute Assemblée :

.....

M. Debierre. — Mais j'abandonne ces idées générales pour demander simplement à M. le rapporteur s'il estime que les arrentataires sont des locataires.

Si cette assimilation était faite, elle porterait un préjudice énorme à des propriétaires que nous avons plus particulièrement la mission de protéger, car, pour la plus grande part, ces propriétaires — ce sont les hospices — sont détenteurs, comme vous le savez, du bien des pauvres.

Dans la pensée de la Commission, arrentataire et locataire sont-ils synonymes? Je ne le pense pas. Je crois, au contraire, personnellement, que l'arrentataire est un propriétaire d'une nature particulière et qu'il ne peut être assimilé à un locataire. La question vaut d'être posée et appelle une réponse de la Commission.

M. le Rapporteur. — Je demande la parole.

M. le Président. — La parole est à M. le Rapporteur.

M. le Rapporteur. — Les arrentataires auxquels fait allusion notre honorable collègue, M. Debierre, sont des bénéficiaires de baux emphytéotiques. Pour que la question se pose à leur égard, ces baux doivent venir à expiration dans la période de quinze années consécutives à la cessation des hostilités.

Puisque nous limitons à quinze années le bénéfice de la prorogation, il est bien entendu que si ces baux viennent à expiration après 1934, la question ne se pose pas.

La Chambre a, elle aussi, examiné si les titulaires de baux emphytéotiques pouvaient bénéficier des prorogations de l'article 56 de la loi du 9 Mars 1918 ; elle s'est prononcée nettement pour la négative à maintes reprises, notamment en rejetant un amendement déposé à cet effet.

Cette solution nous est encore commandée au point de vue juridique par la loi du 25 Juin 1902, qui décide que le contrat d'emphytéose fait naître au profit du locataire un droit réel qui n'a de commun avec le bail que le nom. C'est en réalité une vente à temps, une mutation de propriété pour une période déterminée, à telles enseignes que l'arrentataire a tous les droits d'un véritable propriétaire, pouvant hypothéquer les biens ainsi concédés, les donner, les vendre, les transmettre à titre successoral sans qu'aucune des causes de résolution ou de résiliation afférentes au contrat de bail lui soient opposables.

Dans ces conditions, il me paraît que la manifestation de volonté du Parlement, telle qu'elle résulte de la discussion de la Chambre, et les principes juridiques nous permettent de répondre sans crainte d'erreur à M. Debierre que les prorogations prévues par l'article 56 de la loi du 9 Mars 1918 ne s'appliquent certainement pas aux arrentataires.

M. Debierre. — Je remercie M. le rapporteur de sa déclaration qui me donne toute satisfaction.

M. le Garde des Sceaux. — Et à laquelle, je m'associe.

.....

Saisie de la proposition de loi de MM. Vandame, Crespel et René Lefebvre, la Commission de législation civile et criminelle chargea M. Guibal, député, de présenter l'avis suivant (1) :

La Commission, après examen et discussion, a pensé qu' il ne lui était pas possible d'approuver les propositions portées dans les articles premier et 2. Tant à raison de sa nature et de sa durée, l'une et l'autre exceptionnelles,

---

(1) Cet avis est paru sous le n° 4368 en annexe au procès-verbal de la séance du 30 Mai 1922.

qu'en considération de la législation même qu'elle vise expressément (loi du 25 Juin 1902) et des explications fournies au cours des discussions des lois de loyer de 1918 à 1922, l'emphytéose ne lui a pas paru comporter l'assimilation complète que voudraient faire les articles premier et 2 de cette proposition de loi avec les baux à loyer ou les baux à ferme.

La Commission a cependant considéré que, l'emphytéote pouvant avoir à subir lui-même, quand elles sont invoquées par ceux auxquels il a consenti des baux ou locations, les dispositions des lois promulguées pendant la guerre et depuis la cessation des hostilités, il serait injuste, dans ce cas, et à raison des répercussions qui s'imposent, de ne pas l'admettre lui-même à les invoquer à son tour contre le propriétaire.

Dans ces limites, elle admettrait une proposition de loi permettant à l'emphytéote de ne pas être la victime des dispositions légales dont se serait prévalu ou se prévaudrait contre lui le locataire en possession.

La Commission ne fait, au contraire, aucune objection aux propositions contenues dans l'article 3 de la proposition.

De son côté, le Conseil Général du Nord, dans sa séance du 28 Avril 1922, avait adopté le vœu suivant de M. Guilbaut :

La loi du 19 Mars 1918, permettant la prorogation des baux, semblait, à l'origine, applicable aux emphytéoses existant en si grand nombre dans les contrats relatifs aux terrains et maisons arrentés des Hospices.

Les décisions des tribunaux en ont décidé autrement ; c'est pourquoi plusieurs députés du Nord ont déposé une proposition de loi ayant pour but de remédier à l'insuffisance de la législation et de donner des compensations à ces locataires spéciaux.

Afin de permettre au Parlement de légiférer, en comblant une lacune des lois antérieures, il serait bon de rendre suspensives les mesures de coercition que prennent, ou que se disposent à prendre, les administrations des Hospices à l'encontre des tenanciers actuels des baux contestés ; c'est pourquoi le Conseiller Général soussigné demande à l'Assemblée départementale d'émettre le vœu :

Que M. le Préfet veuille bien prier les Administrations hospitalières, dont il est le tuteur, de suspendre les mesures d'éviction vis-à-vis des bénéficiaires de baux emphytéotiques dont l'échéance est contestée, jusqu'à ce que le Parlement ait pu se prononcer sur la proposition de loi qui lui est soumise.

Avis favorable du 5e Bureau.

Adopté.

La Chambre des Députés avait inscrit à son ordre du jour du 5 Juillet

1922 la proposition de M. Vandame qui avait été modifiée comme suit :

Article premier. — Lorsque celui auquel il a consenti un bail écrit ou verbal de l'immeuble bâti ou non bâti, objet du bail emphytéotique, invoque contre lui les dispositions des lois relatives aux baux à loyer ou baux à ferme promulguées pendant la guerre ou depuis la cessation des hostilités, l'emphytéote est admis à les invoquer lui-même et dans les mêmes conditions contre le propriétaire du fonds.

Art. 2. — Les indemnités de dommages de guerre assurées aux sinistrés par la loi du 17 Avril 1919, concernant les constructions érigées par l'emphytéote sur le sol loué à bail emphytéotique, sont attribuées intégralement à l'emphytéote, à charge par lui de les employer en travaux de reconstitution sur le fonds loué, et ce, sous le contrôle du propriétaire du fonds.

A cet effet, les titres de créance afférents à ces dommages seront établis d'office au nom de l'emphytéote, dans les conditions prévues par l'article 7 de la loi du 31 Mars 1921, à charge de remploi. Les titres de créance délivrés avant la promulgation de la présente loi pourront, sur sa demande, être transférés à son nom dans les mêmes conditions.

Si, dans l'année qui suit la délivrance des titres, l'emphytéote n'a pas commencé à effectuer le remploi suivant les règles prévues ci-dessus, le propriétaire du fonds peut demander au Tribunal civil l'attribution des indemnités de dommages de guerre, à charge par lui, également, de remploi.

Cette affaire n'avait, toutefois, été inscrite à l'ordre du jour de la Chambre que sous réserve qu'il n'y aurait pas débat. Mais, M. Inghels, député du Nord, ayant formulé à son sujet une opposition, la proposition de loi fut provisoirement retirée et ce délai permit aux Administrations hospitalières de Lille, de Roubaix et de Tourcoing de se concerter et de présenter à la Commission des régions libérées un rapport d'ensemble sur la prorogation des arrentements et des sous-locations des biens emphytéosés.

Délaissant la question des dommages de guerre, MM. Crespel et René Lefebvre déposèrent, le 15 Novembre 1922, une dernière proposition de loi dont l'exposé et la teneur sont les suivants :

Messieurs,

L'emphytéose, à raison de sa nature, ne peut pas se voir assimiler complètement aux baux à loyer ou à ferme pour l'application des lois relatives à ces baux, promulguées pendant la guerre ou depuis la cessation des hostilités. Le contrat d'emphytéose, en effet, tel que le définit la loi

du 25 Juin 1902 et tel que nous le montre tout le droit antérieur, n'est pas un contrat de bail.

Mais, la plupart du temps, le bénéficiaire du contrat d'emphytéose n'occupe pas lui-même l'immeuble construit sur le fonds, objet de ce contrat ; il le sous-loue, et le sous-locataire, lui, jouissant bien de l'immeuble à titre de bail à loyer ou de bail à ferme, peut invoquer à son profit les prorogations et exonérations accordées par les lois spéciales du temps de guerre. Il nous paraît nécessaire, dans cette hypothèse, d'accorder le même droit au preneur principal, à l'arrentataire. C'est une question de logique.

Il peut se faire, cependant, que l'arrentataire, le preneur principal du bail emphytéotique, occupe lui-même le fonds. C'est l'exception ; mais elle se produit. Le plus souvent, ce sont les plus modestes parmi les arrentataires qui occupent eux-mêmes. Ils peuvent aussi avoir été mobilisés, sinistrés. Il y aurait, à notre avis, injustice également à ne pas leur accorder le bénéfice des mêmes lois spéciales. Nous vous proposons de le leur donner. C'est une exception, évidemment, au principe de droit qui régit la matière des emphytéoses, mais, outre qu'elle n'aura qu'un champ d'application très restreint, elle nous semble justifiée pleinement par les circonstances.

Nous vous soumettons, en conséquence, la proposition de loi suivante :

PROPOSITION DE LOI

Article unique

Lorsque celui auquel il a consenti un bail écrit ou verbal de l'immeuble bâti ou non bâti, objet du bail emphytéotique, invoque contre lui les dispositions des lois relatives aux baux à loyer et aux baux à ferme promulguées pendant la guerre ou depuis la cessation des hostilités, l'emphytéote est admis à les invoquer lui-même, et dans les mêmes conditions, contre le propriétaire du fonds. Il aura également le droit de les invoquer lorsqu'il sera lui-même l'occupant de l'immeuble objet du bail emphytéotique.

En possession de ce texte, les Administrations Hospitalières de Lille et de Roubaix demandèrent aussitôt à être entendues par la Commission des Régions Libérées.

Leur délégation fut reçue le 13 Décembre 1922. Elle comprenait MM. Combemale et Lévy, de Lille, MM. Lehoucq et Sory, de Roubaix, Mes Massart et Bonduel, avocats, MM. Vancostenobel et Caron, secrétaires des deux Administrations et fut présentée par MM. Delory, Lebas et Inghels, députés.

La Commission des Régions Libérées était présidée par M. Groussau, député du Nord.

Mes Bonduel et Massart exposèrent les motifs pour lesquels, en droit et en équité, la prorogation des arrentements n'était pas justifiée ; ils firent, en outre, ressortir la différence existant entre les propriétés ordinaires et les propriétés emphytéosées au point de vue de l'état d'entretien des bâtiments et de la nécessité d'imposer aux occupeurs de ces dernières une augmentation de loyer correspondant à l'importance des travaux de restauration.

L'attention de la Commission fut, enfin, attirée sur l'impossibilité de porter atteinte aux droits acquis par les Hospices en vertu des accords librement conclus depuis deux ans avec les arrentataires et les sous-locataires.

M. Groussau remercia, ensuite, la délégation des renseignements fournis à la Commission des Régions Libérées qui fut impressionnée très favorablement par les arguments qui lui avaient été soumis.

Sur la demande de M. Groussau, le résumé suivant des observations présentées par les Administrations hospitalières de Lille et de Roubaix lui fut adressé :

RÉSUMÉ

DES OBSERVATIONS PRÉSENTÉES LE 13 DÉCEMBRE 1922 A LA COMMISSION DES RÉGIONS LIBÉRÉES PAR LES COMMISSIONS ADMINISTRATIVES DES HOSPICES DE LILLE ET DE ROUBAIX.

Les arrentataires n'ont pas droit à prorogation :

En droit. — Le contrat d'arrentement est un contrat sui generis et non un bail à loyer (Cour de Cassation, 28 Juin 1827 — Tribunal civil de Lille, 31 Décembre 1886 — Loi du 25 Juin 1902).

La prorogation demandée leur a été refusée (Tribunal civil de Lille, 3 Novembre 1921 — Cour d'Appel de Douai, 27 Mars 1922. — Sénat, 7 Mars 1922).

Ce refus de prorogation ne peut donner lieu à aucun recours des locataires contre les anciens arrentataires, ceux-ci ne pouvant concéder plus de droit qu'ils n'en avaient eux-mêmes.

En équité. — Moyennant une redevance annuelle infime, les arrentataires continueraient à toucher des loyers importants au détriment du Bien des Pauvres alors que l'indemnité de 50 % de l'Etat pour perte de loyer et les sommes allouées par les Commissions Arbitrales dépassent de beaucoup les canons dûs aux Hospices. Dans ce cas, les arrentataires se prétendent

propriétaires alors qu'au point de vue de la prorogation, ils déclarent n'être que des locataires.

Les contrats d'arrentement ont nettement prévu le cas de guerre et l'ont réglé comme suit :

« Il est expressément convenu que s'il arrivait que, soit par le feu, soit par la grêle ou inondation, soit par l'effet de la guerre ou toutes autres causes non prévues, les terres et les bâtiments qui seront accordés en bail à longues années vinssent à être détruits en tout ou en partie, les adjudicataires ne pourront, sous aucun prétexte et par aucune cause que ce puisse être, prétendre à aucun dommage ni intérêt envers les propriétaires, encore moins être déchargés, pour l'avenir, du paiement des canons d'arrentement ».

Les arrentataires lillois ont, d'ailleurs, depuis 60 ans, retiré des bénéfices immenses de l'agrandissement de Lille en transformant en terrains à bâtir les parcelles qui ne leur étaient concédées que moyennant un canon excessivement réduit par suite de leur situation dans la première zone des servitudes militaires.

Il n'y a donc pas lieu de leur donner à nouveau une situation privilégiée en leur consentant de nouveaux avantages qui se chiffreraient par une perte de loyer de 3.360.000 frs pour les Hospices de Lille et de 1.500.000 frs pour les Hospices de Roubaix, sans compter l'aggravation du préjudice résultant de l'inexécution par les anciens arrentataires des travaux les plus indispensables pour l'entretien des immeubles.

En fait, les Hospices de Lille ont déjà obtenu la remise de 116 arrentements. La Commission des Régions Libérées a, d'autre part, déjà écarté la prétention des arrentataires non occupants. Un texte de loi ne paraît pas nécessaire pour régler le cas des cinq arrentataires occupants *qui n'ont, d'ailleurs, pas été privés de leur jouissance pendant la guerre*. En droit, comme en équité, leur demande de prorogation n'est pas justifiée.

En reprenant les immeubles arrentés à l'expiration de l'emphytéose, les Administrations Hospitalières pourront assurer dans des conditions plus hygiéniques l'habitation des nombreuses familles qui occupent ces propriétés. Une visite des lieux permettrait de constater l'insalubrité de la plupart des logements délaissés par les arrentataires et c'est avec satisfaction que les occupeurs voient les Hospices réparer des immeubles abandonnés depuis de nombreuses années.

Sur 500 locations des Hospices de Lille provenant des arrentements de 1920, 1921 et 1922, 337 ont déjà été régularisées avec augmentation de loyer. Ce qui est, en effet, loué n'est plus l'ancien immeuble arrenté mais une propriété complètement transformée pour laquelle il est parfaitement équitable de demander l'augmentation prévue par l'article 7 de la loi du 31 Mars 1922.

Pour les 159 locations mises sous séquestre, l'Administration se serait certainement entendue sur les mêmes bases si les arrentataires ne s'étaient interposés entre leurs anciens occupeurs et les Hospices.

Il ne resterait donc que quatre locataires pour lesquels le projet de loi viendrait solutionner le litige ; or, sur ces quatre, le différent provient, pour deux d'entre eux, de conventions particulières entre le locataire et l'ancien arrentataire. Un troisième vient de s'incliner devant un jugement du Tribunal civil de Lille rendu le 7 de ce mois. Une dernière affaire, enfin, reste en suspens.

La Commission des Régions libérées ne voudra pas, pour ce seul cas, mettre à néant les résultats de trois années de travail et bouleverser rétroactivement tous les accords intervenus depuis 1920 ainsi que la bonne entente qui existe entre les occupants et les Hospices.

A la suite de cet exposé, il ne fut plus question à la Chambre de la prorogation des arrentements et, le 31 Mars 1923, les Consorts C...., ayant reconnu les droits des Hospices, retirèrent leur pourvoi en cassation qui était devenu sans objet.

Cette affaire était donc réglée définitivement par la victoire des Hospices, tant sur le terrain parlementaire que dans le domaine judiciaire.

§ 4. — Conséquences des refus de la prorogation légale.

Les délais nécessités pour la solution de la question de prorogation légale des arrentements avaient incité l'Administration des Hospices à prendre des mesures conservatoires. C'est la raison pour laquelle, dès le 30 Octobre 1920, elle demanda en référé la mise sous séquestre des loyers des arrentements faisant l'objet d'une demande de prorogation.

C'est ainsi qu'en vertu d'ordonnances de référé ou de conventions de séquestre amiable, le Receveur des Hospices a perçu de 1920 à 1926 la somme de 328.228 frs 30 sur les locataires d'arrentements.

Cette somme se décompose comme suit par exercice :

Année 1920.....	36.093	37
— 1921.....	59.581	98
— 1922.....	102.947	11
— 1923.....	70.136	61
— 1924.....	32.464	44
— 1925.....	21.127	20
— 1926.....	5.877	59
Total....	328.228	30

D'autre part, la signification de prorogation n'ayant pas permis aux Hospices de toucher, pour divers arrentements expirés, un loyer conforme à la valeur actuelle, une indemnité égale à la différence entre ladite valeur et le loyer réellement perçu fut mise à la charge de l'arrentataire ou de son ancien locataire.

Les sommes perçues de ce chef ont été les suivantes :

ANNÉES	DIFFÉRENCE DE LOYER A LA CHARGE	
	des locataires	des arrentataires
	frs	frs
1920	4.544 85	15.267 37
1921	5.756 00	20.567 07
1922	7.044 16	26.278 30
1923	7.633 00	8.496 98
1924	9.920 00	170 50
1925	8.456 00	—
1926	1.850 15	—
TOTAUX	45.204 16	70.780 22

Enfin, un incendie ayant causé des dégâts dans un immeuble précédemment arrenté et faisant l'objet d'une demande de prorogation légale, l'ancien arrentataire fut condamné, par jugement du Tribunal civil de Lille en date du 1er Mars 1926, à verser aux Hospices la somme de 7.500 francs, montant de l'indemnité allouée par la Compagnie d'Assurance pour le cas de reconstruction.

Ces diverses mesures montrent qu'il n'était pas sans danger de réclamer la prorogation légale de jouissance puisqu'elle a entraîné pour les arrentataires récalcitrants des conséquences pécuniaires appréciables.

SECTION II. — **Du rachat et de l'enlèvement des matériaux.**

Cette question de prorogation légale réglée, il y avait lieu pour les Hospices de se prononcer pour le rachat des matériaux ou pour leur démolition.

C'est la première solution qui a été adoptée pour tous les cas par la Commission Administrative et c'est cette opération que nous allons étudier après avoir fait connaître dans quelles conditions devait s'opérer l'option du propriétaire du domaine direct.

§ 1. — Du délai d'option imparti à l'arrentateur.

En vertu des articles 1er et 13 de la loi du 25 Juin 1902, le bail emphytéotique ne peut se prolonger par tacite reconduction et cette disposition est applicable aux emphytéoses concédées antérieurement si le contrat ne contient pas de stipulations contraires. La Cour d'Appel de Douai (1) en avait, d'ailleurs, ainsi décidé par son arrêt du 8 Février 1878.

La tacite reconduction était précédemment admise par les Hospices car, dans un bail emphytéotique concernant un arrentement de la rue du Prez, nous trouvons l'énoncé suivant :

« Le sieur X.... est le détenteur actuel du terrain et, à titre de reconduction tacite, il a le droit d'en jouir jusqu'au 20 Octobre de cette année 1825 ».

Les Hospices avaient en outre, précédemment, réservé tous leurs droits au rachat des matériaux même après l'expiration du bail. Nous voyons, en effet, dans l'arrentement de 99 ans consenti le 26 Novembre 1716 pour un terrain de la rue du Prez, qu'il est stipulé que « s'il arrivait que » précisément, au bout des susdits 99 ans, ladite priserie ne serait point, » en ce cas ledit hôpital ne sera point exclus de la faculté qu'elle a de » reprendre lesdis édiffices, repriserie comme dit et, au contraire, elle » les pourra reprendre toutte et quante fois qu'elle trouvera bon après » l'expiration dudit arrentement » (2).

En l'absence de convention, dans quel délai le propriétaire du domaine direct doit-il opter pour le rachat des matériaux ou la démolition des constructions ?

Cette question vient de se poser devant les tribunaux qui ont décidé que cette option devait avoir lieu à l'expiration du bail emphytéotique, faute de quoi l'arrentateur est devenu, ipso facto, propriétaire des constructions.

Il en a été ainsi décidé par jugement, en date du 8 Novembre 1927, de la deuxième chambre du Tribunal départemental du Nord (Section de Lille), confirmé par l'arrêt ci-après du 19 Juin 1928 de la Cour d'appel de Douai :

La Cour,

Attendu que Le Gentil est propriétaire d'un terrain sis à Lille, ancienne

---

(1) DALLOZ : *Répertoire de Législation* (supplément). Tome X, p. 276, note.
(2) ARCH. HOSP. : n° 3.012.

commune de Wazemmes, faubourg de Béthune, cadastré section C. N^os 1941, 1942, 1943 et 1944 ; que ce terrain a été loué par un de ses auteurs, le sieur Beaucourt-Martel, suivant bail notarié emphytéotique du 18 Novembre 1824, à un auteur de Deleforterie, pour une durée de 99 ans, ayant commencé le 1^er Octobre de ladite année et devant expirer le 1^er Octobre 1923 ;

Attendu que la redevance emphytéotique devait être en blé de 1^re qualité et du prix le plus élevé tel qu'il serait fixé pour les arrentements des Hospices civils de Lille ; que la prestation était payable en argent le 1^er Octobre de chaque année et d'après les mercuriales de la Ville de Lille, prises à certaines dates déterminées ;

Attendu qu'à l'article 6 du bail sus-visé, il était expressément stipulé ce qui suit :

« A l'expiration des 99 ans, l'arrentateur se réserve le droit de reprendre par prisée à emporter tous les bâtiments, arbres et haies qui se trouveront sur les terrains concédés, et, s'il ne jugeait pas à propos de reprendre ces objets, l'emphytéote serait tenu de les faire enlever sans aucune indemnité dans le courant de l'année qui suivra l'expiration de l'arrentement mais à charge par lui de payer le canon d'arrentement pour ladite année.

» Dans ce dernier cas, le terrain devra être remis dans le même délai en bon état de culture ».

Attendu que sur le terrain loué, les auteurs de Deleforterie ont fait ériger des constructions à usage d'habitation qui sont actuellement occupées par des locataires bénéficiant du droit de prorogation légale jusqu'en 1931 ;

Attendu qu'il est à remarquer que, le bail emphytéotique étant expiré, le notaire de Le Gentil, M^e Déprez, a avisé Deleforterie par lettre du 26 Novembre 1924, enregistrée, qu'il devait lui faire parvenir les arrentements des années 1923 et 1924 ; qu'il a eu soin de préciser que cette réclamation ne formait que le prix d'une occupation à l'année et qu'elle ne pouvait être considérée comme la prorogation ou la formation d'une location tacite quelconque ;

Attendu qu'il résulte de la clause du bail ci-dessus rapportée (art. 6) qu'à l'expiration de la location de 99 ans, l'arrentateur avait la faculté de reprendre après estimation les constructions édifiées sur le terrain, ou d'exiger que ce terrain fut remis en état ; que dans le second cas, l'emphytéote avait, pour opérer cette remise en état, un délai supplémentaire d'un an à charge de payer un loyer égal au canon d'arrentement ;

Attendu que, nécessairement à l'époque sus indiquée, l'arrentateur devait lui faire connaître quelles étaient ses intentions et s'il reprenait ou non les constructions édifiées sur le terrain ; qu'il ne lui était pas loisible d'augmenter à son gré le délai pour prendre sa décision et d'avoir ainsi l'emphytéote à sa merci ;

Attendu qu'une augmentation de délai ne pouvait avoir lieu qu'en vertu d'un accord modifiant la convention ; Attendu que la lettre précitée du

26 Novembre 1924 indique nettement que Le Gentil n'a jamais voulu proroger le bail emphytéotique et qu'après son expiration, Deleforterie n'a plus été qu'un simple occupant à l'année ; qu'il est resté ainsi jusqu'au 1er Octobre 1925 ;

Attendu qu'il importe peu que, dans une lettre du 30 Juillet 1925, enregistrée, Deleforterie ait indiqué qu'il était locataire emphytéotique ; que cette erreur par lui commise ne saurait modifier sa qualité de simple occupant qu'il avait acceptée immédiatement et qui lui avait été, d'ailleurs, imposée par Le Gentil en Novembre 1924 ;

Attendu qu'en admettant même, ce qui n'est pas certain, que les contractants aient entendu proroger le délai pour prendre parti jusqu'à la fin de l'occupation Deleforterie, il y a lieu de rechercher si Le Gentil a, en temps utile, exercé son option ;

Attendu que, ni à l'époque de l'expiration du bail, le 1er Octobre 1923, ni à l'expiration de l'année qui a suivi, le 1er Octobre 1924, il n'a fait connaître à Deleforterie qu'il exigeait la remise en état de son terrain ; que, de plus, il lui a laissé croire (lettre du 19 Juin 1925, enregistrée) qu'il désirait éventuellement reprendre les bâtiments qui s'y trouvaient et que c'est seulement le 16 Novembre 1925 qu'il l'a informé, après avoir modifié ses projets, qu'il devait lui rendre la terre débarrassée des constructions ;

Attendu que, faute de l'avoir invité à opérer cette restitution soit à l'expiration du bail emphytéotique, soit même à l'expiration de son occupation, il est devenu propriétaire des constructions dont s'agit ;

Qu'ayant ainsi fixé son choix, il est mal fondé à revenir sur sa détermination ;

Attendu qu'il ne saurait objecter qu'il lui était impossible d'acquérir les immeubles alors qu'il n'y avait accord ni sur la chose, ni sur le prix ; qu'en l'espèce, il y a eu acquisition de la propriété non pas en vertu d'une vente, mais par suite du droit d'accession réglementé par le bail ;

Attendu que l'article 1177 du Code civil sur les obligations conditionnelles ne s'applique pas en la cause ;

Attendu, au surplus, que Le Gentil ne pourrait contraindre actuellement Deleforterie à démolir des maisons et à priver de logement des locataires qui bénéficient d'une prorogation jusqu'en 1931 ; qu'il violerait les dispositions de la loi du 1er Avril 1926 qui est d'ordre public ;

Attendu qu'il ne pourrait, au mépris du bail, non plus conserver dans son patrimoine, sans indemnité, les immeubles dont s'agit et s'enrichir ainsi aux dépens d'autrui ; qu'il doit rembourser la valeur des matériaux dont sont construites les maisons louées ;

Attendu que l'appel de Le Gentil contre le jugement du Tribunal départemental du Nord (section de Lille) du 8 Novembre 1927 n'est donc pas justifié ;

Qu'il convient de maintenir la décision des premiers juges, tant sur le fond du droit que sur le principe de l'expertise par eux ordonnée ;

Par ces motifs,

La Cour confirme le jugement dont est appel.

§ 2. — Estimation des matériaux sur le pied à rester et à emporter.

Indiquons maintenant comment doit se faire l'estimation des matériaux en cas de rachat par l'Aministration.

Sur ce point, nous possédons deux documents qui indiquent nettement la manière de procéder :

Le premier est la délibération du Conseil d'Administration des Secours publics de la Ville de Lille, en date du 24 Novembre 1820 (1), ainsi conçue :

La Commission Administrative expose ce qui suit :

Le 4 Juillet dernier, il a été procédé au renouvellement de divers baux emphytéotiques concernant des terrains qui appartiennent aux fondations St-Nicolas, St-Nicaise et la Trinité.

L'article 7 du cahier des charges est ainsi conçu :

« Les bâtiments existant sur les terrains à arrenter et les arbres tant à fruits que montants, ainsi que les hayes, seront repris et payés par l'arrentataire entrant à l'arrentataire sortant, selon prisée à emporter ou à rester, suivant qu'il a été stipulé dans le contrat en vertu duquel ce dernier jouit actuellement. Le montant de l'estimation sera payé dans les huit jours qui suivront la cessation de jouissance de l'arrentataire actuel. Cette estimation sera faite à frais communs par les deux arrentataires qui seront, néanmoins, tenus d'en informer l'Administration au moins trois jours à l'avance, afin qu'elle puisse y intervenir à ses frais, si bon lui semble, se réservant dans tous les cas de l'approuver ou de la contester.

« L'arrentataire entrant ne pourra se servir pour cette estimation que d'un expert reconnu par le Tribunal ; il devra à ses frais en fournir à l'Administration, dans les huit jours qui suivront l'opération, une copie sur timbre, certifiée par son expert. Pareille stipulation sera insérée dans le cahier des charges lors du renouvellement du bail emphytéotique. »

Parmi les terrains dont les bâtiments devaient être repris par prisée à rester, il s'en trouvait deux dont les D^lles^ Delabre avaient la jouissance ;

---

(1) Arch. hosp. : *Registre des Résolutions du Conseil*, n° 17, pages 188, 189 et 190.

l'un a été adjugé au sieur Bordier et l'autre au sieur Deledicque-Petit.

Les Dlles Delabre ont nommé pour leur expert le sieur Latan, arpenteur en cette ville, et les sieurs Bordier et Deledicque-Petit, le sieur Fiévet-Barré, aussi arpenteur à Lille.

Les procès-verbaux d'expertise ont été dressés sous les dates des 12 Septembre et 18 Octobre dernier.

Des copies certifiées en ont été remises à l'Administration en conformité de l'article 7 du cahier des charges ci-dessus transcrit.

Il convient aujourd'hui d'examiner si l'Administration usera de la faculté qu'elle s'est réservé de critiquer ces opérations, dans lesquelles les experts se sont trouvés d'avis différents.

La première question qu'il paraît convenable d'examiner est de savoir si l'Administration a intérêt de le faire, car, sans intérêt, on ne saurait être admis à exercer un droit qui n'en serait plus un. L'affirmative ne paraît point douteuse. Car, s'il est vrai de dire que les adjudications de terrains à baux emphytéotiques qui ont eu lieu les 3 et 4 Juillet sont définitives et que les redevances que les adjudicataires se sont obligés à payer sont indépendantes de la plus ou moins grande valeur donnée aux bâtiments, il n'est pas moins constant que l'Administration a encore un grand nombre de baux emphytéotiques à renouveler, et que plus la valeur des bâtiments à reprendre sera considérable et moins les redevances seront élevées ; qu'il convient, d'ailleurs, que la base à suivre pour ces sortes d'expertises soit uniforme, invariable et nullement soumise à la manière particulière de voir d'un seul homme, afin que les personnes qui se présentent aux adjudications pour surenchérir puissent connaître à l'avance d'une manière précise les obligations qu'elles contractent.

Ce principe reconnu, reste à voir si les bases suivies dans les deux opérations qui font l'objet de la présente délibération sont susceptibles d'être critiquées par l'Administration.

L'un des experts fait son estimation au métré, c'est-à-dire qu'il calcule ce que le bâtiment a dû coûter à construire ; il en déduit la détérioration survenue par l'usage et il déclare que la différence forme l'indemnité à payer par l'arrentataire entrant à l'arrentataire sortant.

L'autre expert établit la valeur vénale de la propriété soumise à son opération, en déduit la valeur du sol, et trouve par différence le montant de l'indemnité à payer par l'arrentataire entrant à son prédécesseur.

Les expertises dont s'agit font voir que les résultats obtenus en suivant la première base sont beaucoup plus avantageux à l'arrentataire sortant que ceux produits par la deuxième.

Or, comment peut-on concevoir que l'Administration ou l'adjudicataire subrogé dans ses droits puisse être tenu de payer un bâtiment au delà de ce qu'il aurait l'espoir d'en obtenir s'il l'exposait en vente dans la seule

vue d'en retirer la véritable valeur, abstraction faite de toute considération particulière ? Cela répugne à penser. Certes, telle n'a point été l'intention des Administrateurs des Établissements de charité lorsqu'ils ont concédé des terrains par baux emphytéotiques. Jamais ils n'ont cru qu'on élèverait la prétention de faire reprendre des matériaux pour une valeur plus considérable que celle qu'ils auraient si on les exposait en vente.

D'après ce principe, un emphytéote pourrait amonceler pierres sur pierres, bois sur bois ; il serait sûr d'être intégralement indemnisé de ses travaux. En vain, on objecterait une distribution insolite, une position désavantageuse, un défaut de solidité et autres circonstances qui influent sur la plus ou moins value d'un corps de bâtiment ; si l'on s'écarte de la valeur vénale pour base des estimations, toutes ces causes de dépréciation seront comptées pour rien et l'emphytéote sortant recevra une indemnité qui pourra être double ou triple de la véritable valeur de sa propriété. Il en résulterait que le propriétaire supporterait les suites de la maladresse ou de la folie du détenteur à titre précaire.

La Commission ajoute que la plupart des nouveaux emphytéotes ont négligé de la prévenir du moment des expertises et de lui remettre une copie des procès-verbaux constatant les résultats de ces opérations.

Qu'elle a eu un double but en imposant cette condition :

1° De s'assurer que les reprises des matériaux se feraient conformément aux anciens titres,

2° De transmettre à ses successeurs un corps d'écriture qui pût leur servir de guide lors de l'expiration des nouveaux baux ;

Que ces renseignements sont d'autant plus importants à se procurer et à conserver qu'une partie des titres des propriétés des établissements de charité a été égarée par l'effet de la Révolution, et que, notamment, pour plusieurs des concessions dont s'agit, on a été obligé d'avoir recours aux titres des particuliers ;

Le Conseil, prenant en considération l'exposé qui précède, délibère qu'il y a lieu à se pourvoir, par l'intermédiaire de M. le Préfet, auprès du Conseil de Préfecture du département du Nord, à l'effet d'être autorisé :

1° A s'adresser au Tribunal de première instance de Lille pour faire réformer, comme pêchant par les bases adoptées et portant préjudice à l'établissement propriétaire du fonds concédé en emphytéose, les deux procès-verbaux d'expertise ci-dessus mentionnés, et pour faire déclarer que ces sortes d'évaluations seront faites d'après la valeur vénale des propriétés qui en font l'objet ;

2° A attraire en justice les emphytéotes qui ne se sont point conformés aux dispositions de l'article 7 du cahier des charges, pour les forcer à faire faire en présence de l'expert de l'Administration l'estimation des bâtiments existants sur les terrains à eux arrentés et à en fournir une copie certifiée.

La Commission Administrative est chargée d'adresser la présente délibération à M. le Préfet.

Le deuxième document relatif au mode de rachat des matériaux est le rapport de M. Fiévet-Barré, arpenteur-expert, présenté à la Commission des Hospices le 15 Mai 1829 :

..... La reprise des arbres et des bâtiments que doit faire l'établissement, propriétaire des fonds d'arrentement expirés, aux arrentataires sortants, a lieu, suivant les conditions désignées aux actes constitutifs d'arrentement, tantôt sur le pied à rester, tantôt sur celui à emporter : ce dernier est le plus avantageux pour les propriétaires des fonds, attendu qu'ils ont le droit de reprendre de bons bâtiments comme matériaux à emporter, en déduisant encore de leur valeur la main-d'œuvre qu'ils coûteraient à démolir. L'estimation sur le pied à rester représente la valeur vénale des arbres et bâtiments, et, pour le faire, on estime les arbres et bâtiments, y compris le fonds, en prenant pour base le revenu net qu'on pourrait en retirer et le revenu comparatif des maisons voisines de même situation dont les prix sont déterminés par des ventes récentes, eu égard aux grosses et menues réparations à y faire. On estime, ensuite, le fonds dont on déduit la valeur de la première estimation : la différence de ces deux résultats est le prix des arbres et des bâtiments sur le pied à rester. Et, pour estimer un fonds dont les bâtiments doivent être repris à l'expiration de l'arrentement sur le pied à emporter, on estime les bâtiments comme dans les deux hypothèses ci-dessus indiquées et on ajoute à la valeur du fonds la différence de ces deux hypothèses.....

Pour la clarté de ce document, appelons :

A. — la valeur des matériaux sur le pied à emporter, déduction faite de la main-d'œuvre nécessaire pour la démolition ;

B. — la valeur vénale de l'immeuble (terrain et constructions) ;

C. — la valeur vénale du terrain.

On obtiendra la valeur des matériaux sur le pied à rester, soit D, en déduisant la valeur vénale du terrain C de la valeur vénale de l'immeuble B.

Pour connaître la valeur du fonds sur lequel se trouvent les matériaux prisés sur le pied à emporter, il suffira alors d'ajouter à la valeur vénale du terrain, soit C, la différence entre D (ou B-C) et A.

Si, d'autre part, au lieu d'employer le langage algébrique, nous voulons définir la valeur des matériaux sur le pied à emporter, nous dirons, ce que tous les arrentataires sortants ont compris aisément, que la somme qui leur est due est celle que leur aurait allouée un

entrepreneur de démolition, déduction faite de la dépense que celui-ci devrait engager pour conduire les matériaux à son chantier et pour remettre le sol dans l'état prévu par le cahier des charges de la concession emphytéotique.

C'est cette même somme que l'Administration leur accorde en effectuant fictivement et par la pensée toutes les opérations précitées.

§ 3. — État des rachats de matériaux des arrentements expirés.

Les opérations proprement dites du rachat des matériaux n'ont soulevé aucune difficulté, les experts choisis par les arrentataires ayant reconnu la validité de la thèse des Hospices. Nous pouvons, dans ces conditions, indiquer le montant de la dépense supportée par les Hospices pour le rachat des matériaux.

Celui-ci s'élève à 1.141.930 frs 92 se décomposant comme suit :

EXPIRATIONS	MONTANT DES ESTIMATIONS		
	Affaires terminées	Affaires en cours	Totaux
	frs	frs	frs
15 Mars 1920	303.895 38	61.504 71	365.400 09
15 Mars 1921	112.362 61	—	112.362 61
15 Mars 1922	212.766 94	14.150 00	226.916 94
30 Septembre 1922	118.988 52	—	118.988 52
15 Mars 1923	22.100 00	—	22.100 00
15 Mars 1924	218.922 76	30.440 00	249.362 76
15 Mars 1925	46.800 00	—	46.800 00
TOTAUX	1.035.836 21	106.094 71	1.141.930 92

§ 4. — Régularisation des rachats de matériaux.

L'accord intervenu avec chaque arrentataire donne lieu à une délibération, conforme au modèle suivant, qui prévoit les divers incidents qui ont pu s'élever entre les Hospices et l'intéressé depuis la fin de l'arrentement :

Vu le rapport d'expertise des matériaux de l'immeuble sis à Lille, rue..... n°...., détenu en bail emphytéotique par M. X..... jusqu'au 15 Mars 192.. ;

Attendu que les deux parties acceptent le montant de l'évaluation s'élevant à la somme totale de ..... ;

Attendu que, suivant rapport du Service des Travaux, M. X..... a réparé la totalité des dégâts causés audit immeuble par faits de guerre ;

Attendu que M. X..... offre d'acquitter les canons échus et non réglés afférents audit immeuble au taux fixé par la Commission Administrative et adopté par l'Autorité Supérieure, s'interdisant toute répétition envers les Hospices au cas où une décision judiciaire définitive viendrait à modifier le taux ayant servi de base à la fixation des redevances précitées ;

Attendu qu'il convient, dans ces conditions, de prendre les mesures nécessaires pour régulariser la présente acquisition ;

Attendu que l'acte à passer en l'étude du Notaire des Hospices doit mentionner le compte de M. X..... ;

Sur la proposition de la Sous-Commission des Biens ;

La Commission décide le rachat des matériaux de l'ancien arrentement rue ..... pour le prix précité de .....

Ce prix sera payable à la Recette des Hospices sous déduction (1) :

1° De toutes contributions et charges non réglées par l'arrentataire pour la période antérieure à la mi-Mars 192...,

2° Des canons échus et non réglés,

3° De la somme de ..... à titre d'indemnité d'occupation ou de différence de loyer pour la période du ..... au ..... (2).

4° Des honoraires du sequestre (3).

et après justification de la mainlevée de toutes hypothèques ayant pu être prises sur les constructions.

Le solde du compte précité sera, d'autre part, productif d'intérêts qui seront payés par la partie débitrice au taux de 5 % l'an à partir du..... jusqu'au jour du paiement.

Le rachat des matériaux précité sera, en outre, régularisé aux frais des Hospices par acte authentique à recevoir en l'étude du Notaire de l'Administration et fera l'objet d'un compte définitif dans lequel la valeur dudit rachat sera imputée sur le crédit ouvert à l'article..... chapitre..... du budget de l'excercice 192...

Cet arrentement appartenant au fonds de l'Hospice....., la dépense extraordinaire précitée sera prélevée sur les recettes extraordinaires provenant de la même fondation.

La présente délibération sera soumise à l'approbation de M. le Préfet du Nord.

---

(1) Dans le cas où la totalité des dommages de guerre n'a pas été réparée par l'arrentataire, il y a lieu d'ajouter dans les déductions à opérer le montant des dépenses pour achèvement des travaux de cette nature ou d'exiger, en outre de la mainlevée des hypothèques, la cession régulière et gratuite de tous les droits de l'arrentataire à la réparation desdits dommages.

(2) Au cas où l'arrentataire aurait maintenu sa demande de prorogation légale de jouissance,

(3) Si les loyers de l'ancien arrentement ont fait l'objet de cette mesure.

Après approbation préfectorale, l'acte de rachat, qui précédemment se faisait sous seings privés et sous forme d'une évaluation contradictoire des matériaux, est dressé par le Notaire des Hospices.

Il a, en effet, été décidé, lors de la discussion des mesures à prendre pour régulariser les achats de matériaux, que les actes contiendraient une origine de propriété trentenaire et régulière; qu'ils seraient transcrits pour consolider le droit de propriété des Hospices et que le prix ne serait payable qu'après l'accomplissement des formalités de transcription et de radiation des inscriptions révélées.

Il a, d'autre part, été procédé à la purge lorsque les vendeurs, ou l'un d'eux, sont soumis à l'hypothèque légale de la femme. En ce cas, il est fait une quittance authentique (1) et la purge fait disparaître le droit de suite de la femme sur l'immeuble et le droit de préférence qu'elle possède sur le prix, lesdits droits subsistant à défaut de renonciation expresse de celle-ci ou de son concours à la quittance.

La purge des hypothèques légales n'a pas été faite dans un cas: celui où l'arrentataire avait simplement été tuteur de son fils qui, depuis longtemps, était majeur lorsque la vente des matériaux a été signée.

Au point de vue des droits d'enregistrement, le tarif applicable aux actes de rachat de matériaux est le suivant:

Si l'acte ne comporte pas quittance des sommes dues par les parties, le droit perçu est le droit d'obligation qui est de 1,50 % (décimes compris) depuis la loi du 22 Mars 1924.

Si l'acte comporte quittance, il n'est perçu aucun droit d'obligation, et, seul, est exigible le droit de quittance de 0,75 % (décimes compris):

a) Sur le prix des matériaux uniquement s'il y a compensation entre le compte de l'arrentataire et celui des Hospices,

b) Sur le prix des matériaux et le solde reversé par l'arrentataire s'il est reconnu que celui-ci est débiteur envers les Hospices.

Le paiement de l'indemnité pour rachat des matériaux s'effectue par mandat administratif sur la Caisse du Receveur des Hospices qui effectue la retenue de toute les sommes dues par l'arrentataire.

Si, en effet, les Hospices sont, tout à la fois, créanciers et débiteurs de l'ancien emphytéote, une compensation s'opère jusqu'à due concurrence si la créance et la dette sont toutes deux liquides, certaines et exigibles.

---

(1) Cette quittance authentique est également requise lorsque, parmi les vendeurs, il y a un incapable (mineur, interdit).

Les créanciers hypothécaires de l'arrentataire seraient sans droit à l'égard de l'Administration car, d'après la doctrine, les hypothèques disparaissent avec l'emphytéose, de sorte qu'à l'expiration de l'arrentement les constructions ne sont plus grevées et les créanciers n'ont plus, à leur égard, aucun droit de suite. Ils deviennent créanciers chirographaires de ce dernier du jour où le bail emphytéotique a pris fin.

Section III. — **Des dommages de guerre des arrentements.**

Nous en aurions terminé avec les rapports entre les Hospices et les arrentataires s'il n'y avait lieu d'exposer la situation respective des parties au point de vue des dommages de guerre.

§ 1. — Du droit des Hospices à l'indemnité.

Le remploi sur place est obligatoire et les propositions de loi, déposées en 1921 et en 1922 par MM. Vandame, Crespel et René Lefebvre, députés du Nord, pour faire obtenir la prorogation légale des arrentements, étaient formelles sur ce point. Aucune distinction n'était, d'autre part, faite par eux au sujet de la période du bail emphytéotique pendant laquelle les dommages avaient été causés.

Les droits des Hospices ont, d'ailleurs, été reconnus par les services de la Reconstitution dans le rapport ci-après, adressé le 30 Octobre 1922 à M. le Préfet du Nord :

Monsieur le Préfet,

Par lettre du 2 courant, vous avez bien voulu appeler mon attention sur le fait qu'une grande partie des terrains appartenant aux Hospices du Département du Nord est louée à bail emphytéotique et que les bâtiments élevés par le preneur sur ces terrains ont été démolis au cours des hostilités. Vous me faites observer que les emphytéotes ne seraient pas disposés à reconstruire au même emplacement des immeubles dont la propriété leur échappera dans un délai plus ou moins rapproché et préféreraient rebâtir dans le rayon de 50 km du lieu du dommage conformément à l'art. 5 § 6 de la loi du 17 Avril 1919 et vous me signalez, en conséquence, le préjudice qui résulterait pour le Département du fait qu'il perd les droits éventuels qu'il possédait sur les maisons érigées sur ces terrains.

J'ai l'honneur de vous faire connaître qu'aux termes de l'article 7 de la loi du 25 Juin 1902 si le preneur a fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni

réclamer à cet égard aucune indemnité. En conséquence, le bailleur sera, à l'expiration du bail, propriétaire des constructions élevées sur son terrain.

Sans doute, l'art. 8 de la loi précitée déclare que le preneur n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure, ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

Mais la situation qui est née de la guerre est toute différente puisque la loi du 17 Avril 1919 a institué le droit de réparation pour les dommages résultant de faits de guerre.

Il paraît donc incontestable que le propriétaire du terrain qui avait un droit éventuel de propriété sur les constructions édifiées doit voir ce droit éventuel reporté sur l'indemnité accordée en réparation du dommage causé à l'immeuble bâti et il ne semble pas douteux qu'il puisse obliger l'emphytéote à employer l'indemnité accordée aux travaux de reconstruction sur le fonds et sous son contrôle.

En somme, l'emphytéose est assimilable, tout au moins en ce qui concerne l'application de la loi du 17 Avril 1919, à l'usufruit.

Or, en matière d'usufruit, l'art. 607 du Code Civil décide que ni le propriétaire ni l'usufruitier ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé de vétusté ou *ce qui a été détruit par cas fortuit.* En cas de destruction par cas fortuit, il y a donc assimilation complète de l'emphytéose avec l'usufruit. Bien que le code civil n'oblige pas l'usufruitier ou le nu-propriétaire à rebâtir lorsque la destruction est la conséquence d'un cas de force majeure, la loi du 17 Avril 1919 déclare cependant que *les usufruitiers, les emphytéotes ont leurs droits reportés sur la chose reconstituée.* Or, pour que ces droits soient reportés sur la chose reconstituée, l'usufruitier peut s'opposer à ce que le propriétaire adopte un mode de remploi de nature à l'empêcher d'exercer les droits qu'il tient de l'article 10 § 7.

Si donc l'usufruitier a le droit d'exiger que la reconstitution des biens atteints soit faite de telle sorte que ses droits puissent être reportés sur les biens reconstitués, bien que le Code civil ait dispensé le nu-propriétaire de toute obligation en cas de destruction par cas fortuit, par assimilation il semble bien que le propriétaire peut également obliger l'emphytéote à utiliser l'indemnité accordée à la reconstitution des biens dans des conditions telles que les droits qu'il possédait en vertu de la loi du 25 Juin 1920 soient également reportés sur l'immeuble reconstitué.

La question paraissait devoir être réglée sous forme d'un amendement de M. Vandame (N° 116 déposé le 16 Novembre 1921) au projet de loi concernant les loyers, mais la proposition n'a pas été présentée en séance.

En tout état de cause, le propriétaire du terrain peut assigner l'emphytéote devant le Tribunal civil pour faire dire et juger que le remploi devra être effectué sur le terrain loué et, à titre conservatoire, faire opposition

au paiement de l'indemnité dans le cas où le remploi s'effectuerait par ailleurs.

Le Directeur du Service des Dommages de Guerre :
Signé : BASSET.

Le droit des Hospices à réclamer le remploi sur place de l'indemnité de dommages de guerre ou à obtenir la subrogation dans les droits des anciens arrentataires a toujours été admis par ces derniers comme par le Tribunal civil de Lille et nous avons pu établir comme suit la situation des dommages de guerre des arrentements expirés de 1920 à 1925.

§ 2. — État des dommages de guerre des arrentements expirés.

DÉSIGNATION	INDEMNITÉS déjà fixées par la Reconstitution	INDEMNITÉS non encore fixées par la Reconstitution ou en litige avec l'arrentataire
1° Arrentataires ayant remployé sur l'immeuble arrenté la totalité de l'indemnité allouée par la Reconstitution...	116	1
2° Arrentataires ayant reversé en argent aux Hospices la portion de l'indemnité non remployée sur l'immeuble arrenté	47	3
3° Indemnités allouées directement aux Hospices pour immeubles arrentés	22	8
4° Arrentataires ayant cédé gratuitement aux Hospices le montant de l'indemnité allouée par la Reconstitution pour arrentement non entièrement détruit par faits de guerre.	25	18
5° Arrentataires ayant cédé gratuitement aux Hospices le montant de l'indemnité allouée par la Reconstitution pour les constructions entièrement détruites par faits de guerre.....	12	3
TOTAUX.....	222	33

Le tableau qui précède se décompose, d'autre part, comme suit :

I. — Dommages de guerre définitivement liquidés.

DATES D'EXPIRATION DES ARRENTEMENTS	PAS DE CESSION DE DOMM. DE GUERRE		CESSION DE DOMMAGES DE GUERRE		
	Indemnité reversée par l'arrentataire aux Hospices	Indemnité allouée directement aux Hospices	Immeuble non entièrement détruit	Immeuble entièrement détruit	
				Valeur 1914	Frais supplément.
	frs	frs	frs	frs	frs
15 Mars 1920.....	30.356 85	71.679 95	15.505 61	—	—
15 Mars 1921.....	6.193 09	3.556 00	13.011 60	—	—
15 Mars 1922.....	4.020 03	13.865 00	47.533 11	17.815 45	77.456 00
30 Septembre 1922.....	284 00	359.674 85	—	8.283 50	23.670 00
15 Mars 1923.....	—	—	—	—	—
15 Mars 1924.....	14.140 56	16.650 00	54.037 03	164.102 00	614 259 00
15 Mars 1925.....	2.140 00	—	1.375 00	—	—
TOTAUX.....	57.134 53	465.425 80	131.462 35	190.200 95	715.385 00

II. — Dommages de guerre restant a liquider.

DATES D'EXPIRATION DES ARRENTEMENTS	Indemnité à réserver aux Hospices	Indemnités à allouer aux Hospices par la Reconst.	Cession à obtenir des arrentataires
	frs	frs	frs
	Chiffres fixés par prévision		
15 Mars 1920	5.807 00	314.238 01	22.433 77
15 Mars 1921	—	3.320 00	—
15 Mars 1922	—	—	—
30 Septembre 1922	—	3.021 13	13.000 00
15 Mars 1923	—	—	—
15 Mars 1924	—	17.352 37	131.588 70
15 Mars 1925	—	—	—
Totaux	5.807 00	337.931 51	167.022 47

Récapitulation des dommages de guerre.

Montant total des dommages de guerre revenus aux Hospices	1.559.608frs63
Montant total des dommages de guerre restant à revenir aux Hospices	510.760 98
Total général	2.070.369 61

CHAPITRE II. — RAPPORTS DES HOSPICES AVEC LES LOCATAIRES D'ARRENTATAIRES

Les questions que l'Administration avait à régler avec les occupants étaient celles du renouvellement de leur location, de l'application de la loi sur la propriété commerciale et, enfin, de la détermination des nouveaux loyers.

Section I.— **Rejet de la prorogation légale de jouissance.**

De même que les arrentataires, leurs locataires n'ont aucun droit à la prorogatoin légale de jouissance.

C'est ce qu'a décidé, le 2 Juin 1923, la 4e Commission arbitrale des baux à loyer de l'Arrondissement de Lille par le jugement suivant rendu entre un emphytéote et son locataire :

Attendu que Ch..... sollicite une prorogation professionnelle ;

Qu'il est bien certain que Ch..... exerçait au 1er Août 1914 la profession de liquidateur ;

Que, par suite, il aurait droit à cette prorogation ;

Mais, attendu qu'il importe de souligner que l'immeuble qu'il occupait avait été donné en bail emphytéotique à M. D....., aux droits duquel sont les Consorts D....., par les Hospices de Lille ;

Que ce bail arrivait à expiration en 1920 ;

Attendu qu'il est de jurisprudence qu'aux baux emphytéotiques n'est attachée aucune prorogation ;

Attendu, d'autre part, que le sous-locataire ne saurait avoir plus de droits que le titulaire du bail ;

Qu'en l'espèce, les consorts D..... ne pouvant bénéficier d'aucune prorogation de par la nature de leur bail, il est impossible à leur sous-locataire de réclamer et d'obtenir une prorogation professionelle. (Cour de Cassation. — Commission Supérieure, du 26 Avril 1923) (1).

La Chambre du Conseil du Tribunal civil de Lille s'était, le 6 Décembre 1922, prononcée dans le même sens lors de l'instance

---

(1) *Gazette du Palais* du 15 Mai 1923.

intentée directement par le locataire de l'ancien arrentataire à l'Administration des Hospices ;

Attendu que B..... est locataire d'un immeuble à usage professionnel, suivant bail sous seings privés enregistré, passé entre lui et Ch..... pour une période de 8 ans 11 mois et 15 jours à courir du 1er Avril 1912 ;

Que Ch..... était arrentataire des Hospices de Lille suivant bail emphytéotique venu à expiration le 15 Mars 1921 ;

Qu'il a renoncé à toute prorogation ;

Que B..... a notifié aux Hospices de Lille sa volonté de proroger son bail pour une durée égale à celle des hostilités par application de l'article 56 de la loi du 9 Mars 1918 ;

Mais attendu que le bail emphytéotique est un contrat sui generis ;

Qu'en conséquence, B..... est non recevable à se prévaloir de la loi du 31 Mars 1922, qui n'est applicable qu'aux baux à loyer ;

Qu'au surplus, B..... n'a aucun lien de droit avec les Hospices ;

Par ces motifs, le Tribunal :

Dit B..... non recevable à invoquer les lois du 9 Mars 1918 et du 31 Mars 1922 ;

Dit en conséquence qu'il n'a pas droit à prorogation ;

Le condamne aux dépens.

La loi du 1er Avril 1926 ne nous paraît pas avoir modifié sur ce point les rapports entre les Hospices et les occupants. Aucun lien de droit n'existe entre eux et, par suite, ces derniers ne peuvent prétendre à être maintenus dans les lieux. L'arrêt du 19 Juin 1928 de la Cour d'appel de Douai (affaire Legentil c. Delefortrie) contient bien l'attendu suivant :

Attendu, au surplus, que Legentil ne pourrait contraindre actuellement Delefortrie à démolir des maisons et à priver de logement des locataires qui bénéficient d'une prorogation jusqu'en 1931 ; qu'il violerait les dispositions de la loi du 1er Avril 1926 qui est d'ordre public.

Mais il faut remarquer que ces occupants n'étaient plus à cette époque des locataires d'arrentataires mais des sous-locataires ordinaires tenant leurs droits d'un locataire principal qui avait cessé d'être arrentataire.

Section II. — **Exclusion des arrentements du bénéfice de la loi sur la propriété commerciale.**

C'est également l'absence de tout lien de droit entre le propriétaire du domaine direct et le locataire de l'emphytéote qui permet d'expliquer

l'article 2, ainsi conçu, de la loi du 30 Juin 1926 sur la propriété commerciale :

Art. 2. — Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux baux de terrains sur lesquels des constructions à usage industriel ou commercial ont été édifiées, soit par le propriétaire, soit par le preneur, mais seulement si ces constructions ont été, à la connaissance du propriétaire et dans la commune intention des parties, la raison même de la location. Elles ne sont pas applicables aux baux emphytéotiques. Toutefois, les baux consentis par l'emphytéote bénéficient des dispositions ci-dessus sans que, cependant, la durée du renouvellement puisse dépasser la durée du bail emphytéotique.

La concession et la prolongation d'un bail emphytéotique constituent donc le moyen d'éviter l'application de la loi sur la propriété commerciale.

Section III. — **Fixation des nouveaux loyers.**

Les occupeurs des arrentements expirés n'ayant droit à aucune prorogation, la question de la détermination de leur loyer se posait seule.

§ 1. — Les articles 537 et 1712 du Code Civil et les lois sur les loyers.

Pour cette fixation, il y avait lieu, au préalable, de savoir si la législation d'après-guerre en matière de loyers était applicable aux Hospices.

Le Code civil prévoit, en effet, que des dispositions particulières régissent les biens des Etablissements publics.

Ce sont : l'article 537 du Code civil :

Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications établies par les lois.

Les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières.

et l'article 1712 du Code civil :

Les baux des biens nationaux, des biens des Communes et des Etablissements publics sont soumis à des règlements particuliers.

La mise en ferme des biens des Hospices (1) a lieu régulièrement, par adjudication publique, aux enchères, après affiches et publications,

(1) Cros-Mayrevieille. — *Traité de l'assistance hospitalière.* Tome III, pages 10 et 11.

et sous les conditions exprimées dans un cahier des charges. Les différentes règles de cette adjudication ont été prescrites par le décret du 12 Août 1807, ainsi conçu :

Art. 1. — A compter de la publication du présent décret, les baux à ferme des hospices et autres établissements publics de bienfaisance ou d'instruction publique, pour la durée ordinaire, seront faits aux enchères, par devant un notaire qui sera désigné par le préfet du département, et le droit d'hypothèque sur tous les biens du preneur y sera stipulé par la désignation conformément au Code civil.

Art. 2. — Le cahier des charges de l'adjudication et de la jouissance sera préalablement dressé par la commission administrative, le bureau de bienfaisance ou le bureau d'administration, selon la nature de l'établissement. Le sous-préfet donnera son avis et le préfet approuvera ou modifiera ledit cahier des charges.

Art. 3. — Les affiches pour l'adjudication seront apposées dans les formes et aux termes déjà indiqués par les lois et règlements et, en outre, leur extrait sera inséré dans le journal du lieu de la situation de l'établissement ou, à défaut, dans celui du département, selon qu'il est prescrit à l'article 685 du Code de procédure civile. Il sera fait mention du tout dans l'acte d'adjudication.

Art. 4. — Un membre de la commission des hospices, du bureau de bienfaisance ou du bureau d'administration, assistera aux enchères et à l'adjudication.

Art. 5. — Elle ne sera définitive qu'après l'approbation du préfet du département et le délai d'enregistrement sera de quinze jours après celui où elle aura été donnée.

D'après les dispositions de la loi du 7 Août 1851, les Commissions administratives peuvent bien régler les conditions auxquelles elles entendent affermer les biens de l'établissement, mais il ne leur appartient pas de régler le mode de la mise en ferme. Ce mode est déterminé par le décret du 12 Août 1807.

Cependant, si la Commission administrative ne se conforme pas aux dispositions du décret de 1807 et que, dans les trente jours de la notification officielle, le préfet n'annule pas la délibération, aucun recours contentieux n'est ouvert aux particuliers contre cette irrégularité parce que, dit un arrêt du Conseil d'Etat, en date du 14 Juillet 1876, « les dispositions du décret du 12 Août 1807 qui ont prescrit que les baux des biens des Hospices seraient faits aux enchères, ont eu pour objet d'établir des garanties dans l'intérêt de ces établissements ». Celui qui excipe d'un intérêt particulier n'est donc pas recevable à poursuivre,

pour excès de pouvoir, l'annulation des décisions administratives prises en violation de ces dispositions (1).

Si les particuliers ne pouvaient invoquer le défaut d'adjudication, les Hospices ne le pouvaient pas davantage et il était admis que si les baux de plus de neuf ans, concernant les immeubles urbains qui appartiennent à des hôpitaux ou hospices, doivent être adjugés aux enchères publiques, les dispositions légales qui les prescrivent n'ont pas de sanction : leur inobservation n'entraîne pas la nullité des baux consentis.

La Cour de Cassation en a ainsi décidé par un arrêt du 19 Janvier 1921, rendu dans une affaire intéressant les Hospices d'Autun (2) et contenant les attendus suivants :

Attendu que le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir décidé qu'un bail intervenu entre les Hospices d'Autun et le docteur Chochon-Latouche devait être exécuté comme constituant un simple acte de gestion civile, rentrant dans la compétence exclusive des tribunaux du droit commun, alors que ledit bail, qui avait été passé devant notaire, devait être soumis aux enchères publiques, conformément aux dispositions précitées, et était, par suite, atteint d'une nullité d'ordre public ;

Mais attendu que si, aux termes de l'article 15 de la loi du 16 messidor

---

(1) Le Conseil d'Etat, vu la requête du sieur Dumortier, tendant à ce qu'il plaise au Conseil annuler, pour excès de pouvoir, un arrêté par lequel le Préfet du Nord a approuvé une délibération par laquelle la Commission administrative des Hospices de Lille a consenti à l'amiable une prolongation de bail de neuf années au sieur Cateau, locataire de la ferme dite de Péruwez, située à Halluin, par le motif que, d'après le décret du 12 Août 1807, les baux des biens des Hospices doivent être faits aux enchères devant notaire, après affiches et insertions dans les journaux, et que toute personne capable de concourir aux enchères a qualité pour poursuivre l'annulation des décisions administratives qui porteraient atteinte à l'exercice de ce droit ;

Vu le décret du 12 Août 1807 ; Vu les lois des 7-14 Octobre 1790 et 24 Mai 1872, notamment l'article 9 ;

Considérant que les dispositions du décret du 12 Août 1807, qui ont prescrit que les baux des biens des Hospices seraient faits aux enchères, ont pour objet d'établir des garanties dans l'intérêt de ces établissements ; que, dès lors, l'inobservation desdites dispositions dont se plaint le sieur Dumortier ne pourrait ouvrir à son profit un recours devant le Conseil d'État par application des lois des 7-14 Octobre 1790 et 24 Mai 1872, article 9 ; qu'ainsi, sans qu'il y ait lieu d'examiner si l'approbation donnée par le préfet à un bail actuellement en voie d'exécution pourrait être annulée, la requête du sieur Dumortier doit être rejetée comme non recevable. Rejet. (*Conseil d'Etat* : 14 Juillet 1876, Dumortier. R. p. 667).

(2) *Revue des Hôpitaux*. Année 1921, pages 150-151.

an VII et 8 de la loi du 7 Août 1851, les baux d'immeubles urbains appartenant à des Hospices, faits pour une durée supérieure à neuf années, doivent avoir lieu aux enchères publiques, la nullité n'est plus, contrairement à la législation antérieure, attachée à l'inobservation de cette formalité ; qu'ainsi le moyen n'est pas fondé ;

.....

Par ces motifs, Rejette.....

La nécessité, sans sanction, de l'adjudication permettait-elle aux Administrations hospitalières d'écarter l'application de la loi sur les loyers ?

La Commission Supérieure de Cassation l'a admis par arrêt du 18 Décembre 1924 pour la loi du 29 Décembre 1923 dans une affaire intéressant les Hospices de Mende.

L'Hôpital-Hospice de Mende (1) ayant mis en adjudication le bail d'un immeuble lui appartenant, son receveur, M. Soulier, en fut retenu adjudicataire. Celui-ci occupait l'immeuble gratuitement, avant sa mise en adjudication, au titre de surveillant général de l'Hôpital-Hospice. Il avait été relevé de ses fonctions, et, tenant à conserver la jouissance dudit immeuble, avait porté les enchères, de la mise à prix de 1.800 frs à la somme de 2.065 frs, moyennant laquelle il était déclaré adjudicataire. Six mois après, il s'était avisé de prétendre que les dispositions de l'article 7 de la loi du 29 Décembre 1923, concernant le prix limite des loyers, lui étaient applicables. Un jugement du Tribunal Civil de Mende, en date du 13 Mai 1924, lui avait donné gain de cause. L'Hôpital-Hospice s'était pourvu en cassation par le motif que les dispositions législatives invoquées ne s'appliquaient qu'aux baux conventionnels et non aux baux ayant fait l'objet d'une adjudication publique.

Un arrêt du 18 Décembre 1924 vint lui donner raison en ces termes :

La Commission Supérieure de Cassation,

Sur le moyen unique pris de la violation par fausse application des articles 2, 3, 4, 5, 6 de la loi du 29 Décembre 1923, de l'article 7 de la même loi, manque de base légale et violation de l'article 7 de la loi du 20 Avril 1810 ;

Attendu qu'à la suite d'une adjudication publique, en date du 3 Septembre 1923, sur une mise à prix de 1.800 frs pour une durée de 6 ans et moyennant un loyer annuel de 2.065 frs, Soulier Léon est devenu locataire de partie de maisons avec dépendances, appartenant à

---

(1) *Revue des Hôpitaux* : Année 1925, page 377.

l'Hôpital-Hospice de Mende ; que le cahier des charges spécifiait que l'immeuble, mis en location, comprenait, outre une belle maison d'habitation, un petit jardin potager et d'agrément, cave, poulailler, droit au grand lavoir au-dessous de ladite maison, installation électrique et eau ;

Que, le bail ne portant pas uniquement sur des locaux d'habitation, la Commission Administrative de l'Hôpital-Hospice n'avait qu'à se conformer au décret du 12 Août 1807 et à l'article 1.056 de l'Intruction Générale du 20 Juin 1859 ;

Attendu que le jugement attaqué a déclaré recevable l'action en réduction du prix du loyer exercée par Soulier, motif pris de ce que la loi du 29 Décembre 1923, édictée dans le but de limiter la hausse des loyers dans un intérêt de paix sociale, a une portée générale et s'applique à tous les locaux d'habitation, quelle que soit la forme sous laquelle ils ont été consentis ;

Mais attendu que la loi du 29 Décembre 1923, en établissant par ses articles 2, 7 et 8 une action en réduction du prix du loyer avec faculté pour les tribunaux de condamner le bailleur à une amende civile, a eu pour but de remédier à la tendance de certains propriétaires à profiter de la situation anormale créée par la pénurie de locaux, pour obtenir de leurs locataires des prix excessifs de location ; qu'elle a ainsi entendu protéger les locataires contre les exigences abusives émanant de l'initiative et de la volonté des propriétaires ;

Que les sanctions dont s'agit ne peuvent donc s'appliquer à un établissement hospitalier qui, en procédant à une adjudication pour la location d'un immeuble, a purement et simplement observé les règlements administratifs auxquels il était soumis ; d'où il suit que le jugement attaqué contient une violation des textes visés au moyen ;

Par ces motifs,

Casse et annule le jugement rendu le 13 Mai 1924 par le Tribunal Civil de Mende ; remet, en conséquence, la cause et les parties au même et semblable état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant le Tribunal Civil de Rodez, à ce désigné par délibération spéciale prise en la Chambre du Conseil ; condamne le défendeur envers le demandeur aux dépens.

Par contre, la Commission Supérieure de Cassation a admis le 29 Décembre 1927 que la loi du 1er Avril 1926 était d'ordre public et était opposable aux Etablissements hospitaliers.

Elle a confirmé en ces termes un jugement du Tribunal civil de Clermont-Ferrand (1) du 30 Décembre 1926 intéressant les Hospices de la même ville :

---

(1) *Revue des Hôpitaux*: Année 1927, page 86.

La Commission.

Statuant sur le pourvoi des Hospices de Clermont-Ferrand contre un jugement rendu le 30 Décembre 1926 par le Tribunal Civil du Puy-de-Dôme, section de Clermont-Ferrand ;

Sur le moyen unique tiré de la violation des art. 2 et 28 de la loi du 1er Avril 1926 et 7 de la loi du 20 Avril 1810 pour manque de base légale;

Attendu qu'en vertu d'un bail passé par voie d'adjudication aux enchères publiques, D... est locataire pour trois ans d'un appartement dépendant d'une maison sise à Clermont-Ferrand et appartenant aux Hospices de cette ville, moyennant un loyer annuel de 7.600 frs alors que cette maison était louée 1.400 frs seulement en 1914 ;

Attendu que le jugement attaqué, statuant sur une demande en réduction du loyer au prix licite, a réduit ce loyer à 3.150 frs par an, en principal ;

Attendu que les Hospices de Clermont-Ferrand, demandeurs au pourvoi, critiquent cette décision en soutenant que la loi sur la réduction des loyers n'est pas opposable à un établissement hospitalier qui, conformément aux règlements, loue un de ses immeubles par voie d'adjudication ;

Mais attendu que si, aux termes de l'article 15 de la loi du 16 Messidor an VII, complété par l'article 8 de la loi du 7 Août 1851, les baux des immeubles urbains appartenant à des hospices, faits pour une durée supérieure à 9 années, doivent avoir lieu aux enchères publiques, les Commissions administratives des Hospices peuvent traiter de gré à gré pour les baux de moindre durée concernant des immeubles urbains ;

Et attendu que le bail litigieux fait pour 3 ans porte sur un appartement à Clermont-Ferrand ; que, dès lors, il est soumis au droit commun, ainsi que les baux consentis par les particuliers, lesquels sont assujettis aux sanctions de l'art. 14 de la loi du 1er Avril 1926, même lorsqu'ils ont été passés sous forme d'adjudication ;

D'où il suit que le jugement attaqué ne contient aucune violation des textes visés au moyen ;

Par ces motifs,

Rejette le pourvoi.

Dans ces conditions, à l'exception des locaux bénéficiant de la loi sur la propriété commerciale et pour lesquels n'existe aucune limitation légale, l'Administration des Hospices était, en principe, tenue d'observer le maximum prévu pour les loyers des immeubles à usage d'habitation.

§ 2. — Etat des loyers des anciens arrentements.

Tout en respectant ce principe, la fixation des nouveaux loyers des arrentements expirés devait, toutefois, être faite sur d'autres bases.

Ce que les Hospices louaient, en effet, ce n'était plus des immeubles

arrentés, c'est-à-dire des biens laissés à l'état d'abandon par l'emphytéote qui, en raison de l'expiration prochaine de sa concession, refusait d'effectuer la moindre réparation. La valeur locative de 1914 ne pouvait être prise en considération. C'est ce que le Tribunal Civil de Lille a admis à la date des 6 Mars 1924 et 29 Février 1928 (affaire B.....) en refusant d'appliquer la majoration de 110 % au loyer d'avant-guerre et en nommant expert avec mission de reviser la valeur locative 1914.

Ce que les Hospices louaient, c'était, au contraire, des immeubles dans l'estimation desquels devaient, maintenant, entrer la valeur vénale du sol et la dépense importante nécessaire pour effectuer la remise en état des bâtiments. C'étaient des propriétés nouvelles, sans aucun rapport avec l'arrentement ancien, qui devaient faire l'objet des baux à intervenir. La révision des loyers ne pouvait donc, en pratique, s'effectuer suivant les règles de la législation d'après-guerre.

Cette opération, faite dans ces conditions, a donné les résultats suivants :

EXERCICES	LOYERS perçus par les Hospices	LOYERS perçus par le Sequestre	DIFFÉRENCE DE LOYER		TOTAL
			payée par le locataire	payée par l'arrentataire	
	frs	frs	frs	frs	frs
1920.....	105.729 21	36.093 37	4.544 85	15.267 37	161.634 80
1921.....	189.790 95	59.581 98	5.756 00	20.567 07	275.696 00
1922.....	364.682 54	102.947 11	7.044 16	26.278 30	500.952 11
1923.....	597.904 73	70.136 61	7.633 00	8.496 98	684.171 32
1924.....	749.544 86	32.464 44	9.920 00	170 50	792.099 80
1925.....	899.204 19	21.127 20	8.456 00	—	838.787 39
1926.....	917.443 55	5.877 59	1.850 15	—	925.171 29
1927.....	934.099 16	—	—	—	934.099 16
TOTAUX....	4.668.399 19	328.228 30	45.204 16	70.780 22	5.112.611 87

CHAPITRE III. — RAPPORTS DES HOSPICES AVEC LA VILLE

La rentrée des arrentements devant avoir une répercussion considérable sur les finances des Hospices, il était indispensable d'envisager les dispositions à prendre pour assurer la remise en état des constructions et pour donner à l'Administration hospitalière les moyens de trésorerie nécessaires au règlement des dépenses.

Par ailleurs, l'hygiène et l'embellissement de la Ville lui imposaient l'obligation de transformer de nombreux arrentements.

Enfin, l'extension de la Cité allait soulever une autre question intéressant les Hospices en tant que propriétaires zoniers.

Après avoir fait connaître l'effort fait par eux pour restaurer leurs nouvelles propriétés, nous esquisserons les deux derniers problèmes dont la solution définitive sera l'œuvre de demain.

Section I. — **Constitution du fonds d'arrentement pour la remise en état des constructions.**

L'Administration Municipale s'était préoccupée, à propos du budget des Hospices pour l'année 1889, de la situation qui serait faite à cette Administration à la rentrée des arrentements. Le rapporteur, M. Duflo, s'exprima à ce sujet en ces termes dans la séance tenue le 22 Mars 1889 par l'Assemblée communale :

Le chapitre des dépenses extraordinaires nous donne l'occasion de rappeler à l'Administration hospitalière la grave perspective des charges énormes qui lui incomberont vers la fin du siècle par suite de l'entrée en possession des immeubles tenus en arrentement ; à cette époque, des indemnités considérables de matériaux devront être accordées aux locataires emphytéotiques et des réparations très importantes devront forcément être exécutées pour rendre les propriétés locatives.

En présence des dépenses considérables qu'il y aura lieu de faire à ce moment, nous croyons utile de demander à l'Administration si prévoyante des Hospices s'il ne serait pas temps pour elle de renoncer en grande partie au bénéfice de l'arrêté préfectoral du 16 Août 1867, renouvelé à diverses époques, qui autorise les Hospices à ne pas remployer en rentes le produit total de la vente des terrains situés dans le nouveau Lille.

Or, depuis 1864, le produit des ventes de ces terrains s'est élevé à près de 11 millions, sur lesquels moins de 3 millions seulement ont été remployés en rentes sur l'Etat ; 8 millions ont donc été affectés à des travaux divers. Nous signalons à MM. les Administrateurs le danger qu'il y aurait dans quelques années à ne pas faire un remploi plus considérable des sommes provenant des ventes de terrains.

Depuis cette intervention, les Hospices possèdent un titre de rente 3 % qui est actuellement de 31.237 frs de rente et qui est spécialement affecté au rachat et à la réédification des bâtiments provenant d'arrentements expirés. Conformément à l'arrêté préfectoral du 10 Mai 1889, ce titre peut être vendu au fur et à mesure des besoins, sans enquête préalable et sur la simple délibération de l'Administration hospitalière dûment approuvée.

Les Hospices n'ont pas eu, jusqu'à ce jour, à procéder à la vente de ce titre car ils ont pu, avec leurs autres ressources, faire face au paiement des dépenses précitées.

Section II. — **État des travaux de réparation des anciens arrentements.**

Les dépenses effectuées de 1920 à 1925 dans les anciens arrentements s'élèvent à 2.067.518frs31 conformément au tableau ci-après :

EXPIRATION des arrentements	MONTANT DES TRAVAUX EXÉCUTÉS						TOTAUX
	1920	1921	1922	1923	1924	1925	
	frs	frs	frs	frs	frs	frs	frs
15 Mars 1920..	7.406 05	17.631 88	171.847 88	240.628 82	261.779 38	108.990 52	808.284 53
15 Mars 1921..	—	72 96	10.380 99	58.998 83	61.625 36	29.731 24	160.809 38
15 Mars 1922..	—	—	36.444 25	184.524 38	302.941 44	157.249 10	681.159 17
30 Sept. 1922..	—	—	196 00	11.806 17	68.103 22	123.383 48	203.488 87
15 Mars 1923..	—	—	—	150 25	77.600 70	16.134 97	93.885 92
15 Mars 1924..	—	—	—	—	72.536 45	45.217 31	117.753 76
15 Mars 1925..	—	—	—	—	—	2.136 68	2.136 68
Totaux...	7.406 05	17.704 84	218.869 12	496.108 45	844.586 55	482.843 30	2.067.518 31

De 1920 à 1925, les travaux extraordinaires dans les mêmes immeubles se sont élevés à la somme de :..... 103.755frs57

Depuis 1925, les travaux terminés se sont élevés à . 1.430.585 37

Ceux en cours d'exécution sont évalués à :..... 1.021.267 52

La dépense extraordinaire actuellement engagée pour la remise en état locatif des arrentements est, par suite, de :..... 2.555.608 46

Section III. — **Convention avec la Ville pour l'exécution de ces travaux.**

Pour la réalisation de ce programme, ainsi que pour la remise en état de ses autres propriétés productives de revenus, l'Administration des Hospices a conclu un accord avec la Ville de Lille qui a consenti à lui faire l'avance de trois millions, dont l'un en 1926, le deuxième en 1927 et le troisième en 1928.

Le remboursement de cette avance est gagé par le produit de diverses ventes d'immeubles consenties comme suit à la Ville :

1° Vente des propriétés Square Ruault 13, 15P, 25, 27, 29 ; Rue Godefroy 2 bis ; Cour des Jardins 1, 2, 12P et Cour Faye 4P, d'une surface de 874 m² 15, pour le prix de ..... 400.000 frs.

2° Vente des propriétés Rue des Robleds 1 bis, 3, 5, 7, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 35 ; Rue Lottin 19, 21, 23, 25, 27 ; Rue Théophile-Semet 3 ; Square Ruault 1, 5, 31, 33 et Rue Wicar 38 ter ; Rue Wicar 38 bis, 38P, 36 ; Cour Faye 34 ; Cour des Jardins 6, 7 ; Rue Wicar 32 ; Cour Faye 31, 37, 37 bis, 37 ter ; Square Ruault 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69 et 71 ; Rue St-Sauveur 120, 122 ; Rue du Curé St-Sauveur 14, d'une surface totale de 4.938 m² 05, pour le prix de..... 1.805.000 »

3° Vente de diverses parcelles de terres, sises à Lille, Route d'Arras, d'une surface totale de 7ha 23a 76ca, pour le prix de..... 794.354 »

2.999.354 frs.

Dans sa séance du 6 Juillet 1927, le Conseil Municipal de Lille a, en outre, voté en faveur des Hospices une subvention extraordinaire de 400.000 frs, conformément au rapport suivant de M. le Maire :

La Commission Administrative des Hospices civils de Lille nous a donné connaissance des charges énormes qu'impose la remise en état d'un grand nombre d'immeubles.

Ces charges s'aggravent sans cesse et les Hospices doivent de ce fait fournir un effort exceptionnel.

Pour permettre aux Hospices de prévenir les dégradations qui diminueraient la valeur de leur patrimoine, pour éviter que cette Administration charitable ne subisse un appauvrissement qui irait s'accroissant et obligerait la Ville, en fin de compte, à combler un déficit

budgétaire excessif, nous vous proposons de décider le versement aux Hospices d'une subvention extraordinaire de 400.000 frs à inscrire au budget supplémentaire de l'exercice 1927.

Avec les première et deuxième ventes précitées disparaissent de nombreuses propriétés des Hospices qui appartenaient aux fonds de l'Hospice Ganthois et de l'Hôpital St-Sauveur et qui avaient été concédés en arrentement de 1821 à 1826.

Avec l'acquisition, pour la Nouvelle Mairie, des propriétés des Hospices sises Square Ruault, la Ville achève l'œuvre qui avait été commencée en 1548 et continuée en 1676 pour la création de l'Esplanade St-Louis ou du fort St-Sauveur, devenue ensuite Place du Réduit.

Section IV. — **Aménagement et assainissement des arrentements expirés.**

Tous les arrentements expirés n'ont pas, toutefois, été restaurés ou compris dans la liste de ceux qui doivent être réparés.

C'est qu'en effet certains arrentataires avaient laissé leurs immeubles dans un état déplorable et sans effectuer les réparations de dommages de guerre et même les travaux que la loi met à la charge des propriétaires. Bien plus, un certain nombre de cours et cités avaient été construites par eux contrairement aux règles de l'hygiène et leur démolition, impossible à un moment où une partie de la population lilloise souffrait de la pénurie de logement, est devenue une mesure de salubrité publique.

Déjà, en raison de leur vétusté ou par mesure d'hygiène, l'Administration a fait procéder aux démolitions suivantes :

Quai Vauban 27	1	logement.
Rue François Baës 20 et 20 bis	2	logements.
Rue Franklin 11-13-15	3	id.
id. Cour Monjardin	15	id.
Rue Ratisbonne 64 à 72	5	id.
Rue Ste-Barbe 2 à 12	6	id.
Rue de la Vieille-Aventure, Cour Carlier	20	id.
id. Cour du Château	4	id.
Rue de Flandre, Cour Fréville	4	id.
id. Cour de Flandre	3	id.
Rue Manuel, Cour Morel	2	id.

D'autres maisons, qui, en partie, sont déjà évacuées, seront, dans un avenir rapproché, démolies. Elles sont situées :

Rue de Calais	32	logements.
Quai Vauban 11 à 19 et 29 à 37	16	id.
Rue de St-Omer 3 et 3 bis	1	id.
Rue Franklin, Cour Monjardin	3	id.
id. 1 à 9	5	id.
Rue Ste-Barbe 1 à 11	9	id.
Rue de la Vieille-Aventure 31 à 55	14	id.
Rue de Flandre, Cour de la Botte de lin	5	id.
id. Cour de Flandre	5	id.
id. Cour de la Gaîté	3	id.
id. 44 à 50	4	id.
Rue Manuel 70 à 76	4	id.
Rue Ernest-Deconynck 9 et 11	1	id.
Rue à Claques 6	6	id.
Rue Malpart 10 à 20	11	id.

Enfin, l'Administration des Hospices met à l'étude les plans d'aménagement, d'embellissement et d'assainissement des blocs de propriétés précédemment arrentées. Ceux-ci forment des îlots limités par les rues suivantes :

1. — Rues du Barbier-Maës et Jeanne-Maillotte.
2. — Rues Masséna, Ratisbonne, Mercier, des Stations, Solférino.
3. — Rues Mercier, des Stations, Franklin, Ste-Barbe, Ratisbonne.
4. — Rues Franklin, des Stations, Meurein, Ste-Barbe.
5. — Rues des Stations, Ste-Barbe, Meurein.
6. — Rues Ste-Barbe, Meurein, Ratisbonne.
7. — Rues Ernest-Deconynck et Jean-sans-Peur.
8. — Rues de Toul et François-Baës.
9. — Rues de Toul, de Calais, Quai Vauban.
10. — Rue de Calais, Quai Vauban, Rue de St-Omer.
11. — Rue de St-Omer, Quai Vauban, Rue du Port.
12. — Rues de la Vieille-Aventure, de Flandre.
13. — Rues de Flandre, Manuel.

Ces deux derniers blocs renferment encore de nombreux logements ouvriers.

Le premier comprend les Cours St-Roch, Fréville et de la Gaîté.

Dans le second se trouvent, enserrées entre les immeubles sis Rues Manuel et de Flandre, les Cours Ferlier, de Flandre et Morel.

La disparition de certaines de ces cours et le meilleur aménagement des autres paraissent s'imposer.

Pour les autres blocs, la suppression des limites qui séparaient les anciens arrentements les uns des autres, ainsi qu'en certains cas l'utilisation des nouveaux alignements, permettront de donner aux propriétés un lotissement plus rationnel et plus hygiénique.

Consciente de son rôle social, l'Administration des Hospices rendra de la sorte un éminent service à une partie de la population lilloise qui occupe ses immeubles en lui dispensant à profusion l'air et la lumière.

En participant à la lutte contre le taudis, elle contribuera à la suppression de foyers de contagion dont l'aboutissement inévitable est l'hôpital et assurera, par voie de conséquence, la réduction du nombre des malades dont elle a la charge.

Section V. — **Application de la loi du 19 Octobre 1919 aux propriétés des Hospices sises dans l'ancienne zone militaire.**

L'agrandissement de la Ville en 1860 a suffi aux besoins de la population jusqu'à ces dernières années. L'incendie de l'Hôtel de Ville et de nombreux immeubles pendant la guerre a posé le problème d'une nouvelle extension de la Cité.

Celui-ci s'est réglé par le déclassement de l'enceinte fortifiée de la Place de Lille, l'acquisition des fortifications par la Ville et le maintien de la servitude non œdificandi sur les terrains composant l'ancienne zone des servitudes militaires conformément à la loi du 19 Octobre 1919 (1).

Les propriétaires zoniers qui n'ont reçu aucune indemnité en 1860, lors de l'établissement de la servitude militaire, n'ont droit à aucun dédommagement par suite de la transformation de celle-ci en servitude d'hygiène.

Le Tribunal Civil de Lille avait, le 14 Janvier 1927, admis la thèse contraire avec les considérants suivants dans une instance engagée par les consorts Dansette contre la Compagnie du Chemin de fer du Nord lors de la création de la gare de Lille-Sud :

Attendu que le jury d'expropriation du département du Nord, dans sa session du 8 Novembre 1922, procédant aux expropriations pour l'établis-

(1) Une loi analogue avait été promulguée le 19 Avril 1919 pour la Ville de Paris.

sement de la gare de Lille-Sud, a alloué aux consorts Dansette pour la dépossession d'un terrain, d'une superficie de 15 ares 34 ca, à Lille, situé dans la première zone militaire, près de la porte d'Arras, deux indemnités alternatives : la première, de 14.112 frs 80 pour le cas où il serait décidé que le terrain exproprié était grevé de la servitude non œdificandi ; la deuxième, de 24.697 frs 80 pour le cas où ledit terrain était libre de cette servitude ;

Attendu que la dame Marguerite Fanny Marie Dansette, épouse du sieur Pages Marie Joseph, et ce dernier pour l'assistance et la validité de la procédure, ont assigné, devant le Tribunal civil de Lille, la Cie des Chemins de Fer du Nord à l'effet d'entendre dire que le terrain exproprié était libre de toute servitude et que la somme de 24.697 frs 80, avec les intérêts de droit, devait leur être versée ;

Attendu qu'à la date du 19 Octobre 1919, intervenait une loi portant déclassement de l'enceinte fortifiée de la Ville de Lille ;

Que ladite loi stipulait :

Art. 1. — La portion de l'enceinte fortifiée de la ville de Lille est déclassée et cesse de compter sur la liste des places de guerre.

Art. 2. — Dans l'intérêt de l'hygiène et de la salubrité publiques, les terrains comprenant la première zone des servitudes militaires de l'enceinte de Lille continueront d'être grevés de la servitude non œdificandi, sous les restrictions ci-après :

Ils seront aménagés en espaces libres, à l'exception :

1° Pendant le temps de leur affectation :

a) de ceux qui sont affectés ou à affecter à un usage ou à un service public, tels que les voies publiques ;

b) de ceux qui sont nécessaires à l'extension des abattoirs ;

c) des chemins de fer d'intérêt général et de leurs dépendances ;

d) des écoles publiques et des cimetières existant au jour de la promulgation de la présente loi.... ;

Attendu que la loi prévoit deux hypothèses distinctes :

1° les terrains déclarés restaient grevés de la servitude non œdificandi, dans l'intérêt de l'hygiène et de la salubrité en ce qui concerne la Ville elle-même,

2° Ils étaient, au contraire, libres de ladite servitude s'ils étaient affectés à un usage ou service public, notamment à l'exploitation des chemins de fer d'intérêt général et de leurs dépendances ;

Attendu que l'expropriation des terrains appartenant aux consorts Dansette n'a pas été poursuivie par la Ville de Lille qui n'en est pas devenue propriétaire ; que c'est, au contraire, la Cie du Nord qui a agi non dans un but d'hygiène et de salubrité qui aurait justifié la défense de construire, mais dans l'intérêt seul de son exploitation ;

Attendu qu'en expropriant directement les consorts Dansette dans un des buts prévus par une des exceptions de la loi sus-visée, la Cie du Nord a acquis, en même temps que la propriété des terrains, le droit de bâtir ;

Attendu, en fait, qu'elle a usé de ce droit en édifiant des bâtiments sur les parcelles expropriées;

Qu'elle a donc, en réalité, réuni au droit de propriété, pendant toute la jouissance de sa concession, tous les éléments de ce droit et notamment la faculté de bâtir;

Attendu que, dans ces conditions, c'est la seconde alternative, prévue par le jugement d'expropriation, qu'elle doit supporter, c'est-à-dire le paiement d'une somme de 24.697 frs 80 ;

Attendu que, s'il en était autrement, la Cie s'enrichirait sans cause et ferait entrer dans son patrimoine un terrain avec le droit de bâtir, droit qu'elle a exercé, en payant seulement au propriétaire exproprié une indemnité réduite comme si les terrains par elle acquis étaient frappés de la servitude non œdificandi ;

Attendu qu'elle soutiendrait vainement que les terrains expropriés ne sont pas devenus sa propriété ; qu'elle ne les a acquis que pour le compte de l'Etat, dans le domaine duquel ils rentreront à l'expiration de sa concession ;

Qu'une semblable prétention aboutirait à dépouiller d'une partie de ses droits au profit de la Cie le propriétaire, qui, à l'expiration de la concession, n'aurait plus aucun recours ;

Attendu, au surplus, que le paiement doit être effectué par la Cie du Nord et non par l'Etat qui n'est pas en cause ;

Par ces motifs,

Le Tribunal dit que les terrains expropriés par la Cie du Nord sur les consorts Dansette ne sont pas frappés de la servitude non œdificandi.

En conséquence alloue aux consorts Dansette la somme de 24.697 frs 80 avec les intérêts de droit.

La Cour d'Appel de Douai en a décidé autrement par l'arrêt suivant du 8 Novembre 1927 :

La Cour,

Attendu que le Jury d'expropriation du Département du Nord, dans sa session du 8 Novembre 1922, a alloué aux consorts Dansette, pour la dépossession d'un terrain de 15 ares 34 centiares, deux indemnités alternatives de 24.697frs 80 ou de 14.112frs 80, selon qu'il serait décidé que le terrain exproprié était ou non grevé de la servitude non œdificandi; Attendu que, d'après l'article 2 de la loi du 19 Octobre 1919, les terrains comprenant la première zone des servitudes militaires de la Place de Lille, parmi lesquels figure le terrain litigieux, continuaient d'être grevés de la servitude non œdificandi ;

Attendu que, d'après ce texte, la servitude existant antérieurement continuait à subsister ; que seuls les motifs en étaient changés ; qu'au lieu d'être établie dans l'intérêt de la défense de la Place de Lille, elle l'était dans l'intérêt de l'hygiène et de la salubrité publiques ;

Attendu qu'il en résulte que, tant que le terrain litigieux a été la propriété des consorts Dansette, il a été grevé de la servitude non œdificandi ; Attendu qu'il importe peu que cette servitude ait cessé d'exister à partir du moment où le terrain en question est devenu la propriété de la Compagnie du Chemin de fer du Nord ;

Qu'en vertu de la loi du 19 Octobre 1919, cette Compagnie a pu élever des constructions sur ce terrain mais qu'elle n'avait pas à payer aux consorts Dansette un droit de bâtir que ceux-ci ne possédaient pas et qu'en conséquence n'avaient pu lui transférer ;

Par ces motifs,

Réformant, dit que le terrain litigieux a continué d'être grevé de la servitude non œdificandi tant qu'il a été la propriété des intimés ;

En conséquence, alloue aux consorts Dansette l'indemnité fixée pour ce cas par le jury à 14.112frs 80.

Cette question présente une certaine importance pour l'Administration des Hospices car elle possède dans la zone non œdificandi 29ha 12a 74ca parmi lesquels figure pour 36a 90ca un arrentement, expiré en 1924, situé avenue de Dunkerque et sur lequel ont été bâties 14 maisons.

La loi du 19 Octobre 1919 peut-elle donner ouverture à un droit à indemnité pour les propriétaires zoniers ?

Le refus de toute indemnité pour l'établissement des servitudes militaires — bien que frappant la propriété privée d'une dépréciation considérable — a été consacré par des arrêts du Conseil d'Etat (1).

Ces décisions sont conformes aux principes qui régissent la responsabilité de la puissance publique en dehors du contrat. Traitant d'une espèce analogue, M. Duez (2) estime qu' « il serait juridiquement abusif d'invoquer, en cette espèce, l'expropriation. Celle-ci est une opération administrative, particulière, spéciale, impliquant translation forcée, moyennant indemnité, d'un bien du patrimoine d'un administré à un patrimoine administratif. Ce ne serait que par abus de langage qu'il pourrait être parlé d'expropriation en la matière.

---

(1) *Conseil d'Etat :* 23 Juillet 1848, Lahirigoyen, R. p. 394, et 24 Juillet 1856, Trézel, R. p. 490.

(2) Paul Duez : *La responsabilité de la puissance publique (en dehors du contrat).* Paris, 1927, p. 112.

» En réalité, nous nous trouvons en présence d'un acte législatif qui pose une règle de droit, qui crée une situation juridique générale, objective, abstraite, impersonnelle, et il est de jurisprudence constante que, dans le silence de la loi, les tribunaux ne se reconnaissent pas le pouvoir d'accorder une indemnité aux victimes des dommages causés par l'émission de l'acte législatif ».

Le Conseil d'Etat est formel en ce sens, depuis 1838 (1) jusqu'à nos jours (2) en matière de création ou d'organisation de service public monopolisé ou non.

Conformément aux principes généraux du droit, « le dommage causé par l'émission de l'acte législatif n'est pas réparé, en principe, parce qu'il ne s'analyse pas en une violation de l'égalité des charges publiques au sens où la jurisprudence actuelle du Conseil d'Etat conçoit cette formule. En d'autres termes, l'irresponsabilité à raison de l'acte législatif apparaît ici comme l'application pure et simple des principes gouvernant le droit commun jurisprudentiel de la responsabilité de la puissance publique (3) ».

On peut donc dire, avec certitude, qu'aucune indemnité n'est due pour la substitution de la Ville aux droits de l'Etat à l'occasion du maintien de la servitude non œdificandi.

Toutefois, la mise en application de la loi du 19 Octobre 1919 nécessitera l'acquisition par la Ville des terrains de zone, comme le spécifie l'article 3 de ladite loi ainsi conçu :

« Art. 3. — L'expropriation des terrains de la zone destinée à l'œuvre d'utilité publique définie ci-dessus sera poursuivie par la Ville de Lille dans les formes et suivant les conditions déterminées par la loi du 3 Mai 1841, modifiée par la loi du 6 Novembre 1918, sous les dérogations suivantes : ..... »

Il y aura lieu alors à expropriation et ce sera devant le jury que se posera, en définitive, la question de savoir s'il convient d'estimer le terrain comme non susceptible d'être bâti ou, au contraire, comme libre de toute servitude.

En droit, s'il faut reconnaître que l'intervalle de raison qui séparerait la suppression de la servitude militaire de son remplacement par la

---

(1) *Conseil d'Etat* : 11 Janvier 1838, Duchatelier, R. p. 16.
(2) *Conseil d'Etat* : 29 Avril 1921, Société Prenier et Henry, R. p. 424.
(3) Paul Duez : op. cit., p. 105.

servitude d'hygiène constitue une subtilité juridique et s'il est bien exact, comme nous venons de le dire, que la servitude militaire non œdificandi ne donne ouverture à aucune indemnité lors de son établissement, l'existence de cette servitude n'a pas pour effet de permettre à l'Etat de s'emparer du terrain sans compensation lorsque la nécessité l'oblige à en prendre possession.

Les articles 35 et 36 du décret du 10 Août 1853 sont formels sur ce point :

« Art. 35. — La construction des fortifications et les mesures prises pour la défense des places de guerre et des postes militaires peuvent donner lieu à des indemnités pour cause de dépossession, de privation de jouissance et de destruction ou de démolition, dans les cas et suivant les conditions mentionnés dans les articles suivants.

« Art. 36. — Il y a lieu à allouer des indemnités de dépossession lorsque des constructions nouvelles de places ou de postes de guerre, ou des changements ou augmentations à ceux qui existent, mettent le Gouvernement dans le cas d'exiger la cession à l'Etat de propriétés privées par la voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'indemnité est réglée dans les formes établies par la loi du 3 Mai 1841 ».

L'obligation d'indemniser le propriétaire en cas de dépossession a, d'ailleurs, été nettement reconnue par le Conseil d'État (1) ainsi que par la Cour de Cassation (2).

Il reste, toutefois, à déterminer si, dans la fixation de l'indemnité, l'État — et, à sa suite, la Ville qui est subrogée dans ses droits et obligations — est fondé à tenir compte de l'existence de la servitude non œdificandi.

Le point de vue juridique (3) de la question nous paraît inséparable de la solution que commande l'équité.

---

(1) *Conseil d'Etat :* 5 Février 1857, Holker et dame de Bléville, R. p. 98.

(2) Req., 27 Décembre 1869 : D. P. : 1870, I. 419.

(3) En outre des arguments juridiques d'ordre général tirés de l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme, de la Constitution du 3 Septembre 1791 et de l'article 545 du Code civil, les zoniers parisiens font valoir que cette servitude n'a jamais légalement existé.

La loi du 3 Avril 1841, affectant une somme de 140 millions aux travaux des fortifications de Paris, disait, en effet, dans son article 7 :

» La Ville de Paris ne pourra être classée parmi les places de guerre du royaume qu'en vertu d'une loi spéciale ».

Or, cette loi spéciale n'a jamais été votée ni même rédigée. La servitude non

A cet égard, on peut, avec quelque raison, soutenir en faveur de la négative que les propriétaires zoniers actuels, ayant acquis depuis 1860 par suite de vente, succession, partage ou autre cause, les immeubles grevés, ne subissent en réalité aucun autre préjudice qu'un manque à gagner qui était susceptible de s'évanouir comme de se réaliser.

Pour l'affirmative, au contraire, il y a lieu de remarquer que la situation sera tout autre pour les personnes morales — et parmi elles les Hospices — qui, propriétaires dès avant 1860 de terrains de zone, pourront invoquer le bénéfice d'un traitement spécial que commande l'antériorité de leur propriété par rapport à la création de la servitude.

Il convient aussi de constater que l'État, qui a payé le terrain de la fortification comme terrain à bâtir, aurait acquis comme tel le terrain contigu — postérieurement grevé de la servitude militaire — si, au lieu de le comprendre dans la première zone, il l'avait incorporé dans la fortification. On peut alors se demander s'il serait bien logique et équitable, de la part de l'acquéreur, de pouvoir invoquer une dépréciation postérieure résultant uniquement de son fait ou de celui de son auteur.

Cette question ne nous paraît pas, dans ces conditions, avoir reçu de solution définitive. L'expropriation par la Ville d'une fraction peu importante de la première zone est seule annoncée et l'on ne peut préjuger de ses résultats. Signalons, en outre, que la loi du 19 Octobre 1919 n'accorde à la Ville qu'un délai maximum de trente ans pour acquérir l'ensemble des terrains de la première zone ; neuf ans se sont déjà écoulés depuis la promulgation de cette loi et il

---

œdificandi, qu'on n'a cessé d'invoquer contre les zoniers et que pouvait, seule, établir cette loi spéciale, n'a donc jamais existé non plus.

En outre, l'article 8 de la même loi, visant l'éventualité d'une première zone de servitude militaire à appliquer à l'enceinte continue dans le cas où Paris deviendrait place de guerre (cas qui n'a jamais été légalement réalisé comme on vient de le voir), spécifiait que lesdites servitudes seraient réglées par les dispositions de la loi du 17 Juillet 1819 qui déclare :

« Les effets qui résulteraient de l'application des servitudes imposées à la propriété en faveur de la défense de Paris ne pourront avoir lieu qu'en vertu d'une ordonnance du Roi ».

Cette ordonnance n'a jamais été prise.

De ces deux textes, il ressort donc formellement que la zone de Paris n'a jamais été légalement zone militaire et n'a pu, par suite, être grevée d'une servitude militaire.

n'est pas impossible qu'en raison des délais que nécessitera la mise à exécution du plan d'embellissement et d'extension de la Ville, le législateur ne soit appelé à proroger ce délai et qu'à cette occasion, il n'ait à fixer définitivement ce point de droit qui intéresse si vivement tous les propriétaires zoniers lillois.

Sans attendre ce délai, il y a lieu de croire qu'une discussion s'ouvrira prochainement au Parlement au sujet de la convention à intervenir entre l'État et la Ville de Paris pour l'application de la loi du 19 Avril 1919.

Les débats parlementaires fixeront, espérons-le, les droits des parties de manière à concilier l'intérêt général et le respect de la propriété privée.

CONCLUSION.

Que faut-il penser des baux emphytéotiques dont nous venons de terminer l'étude ?

Si nous nous plaçons au point de vue des auteurs de ces concessions, nous voyons que ceux-ci ont surtout eu en vue de régler une situation difficile qu'il importait de résoudre sans tarder.

L'échec de leur projet de concession aurait pu obliger l'Administration des Hospices à engager une dépense importante pour remettre ses immeubles en état. L'aliénation temporaire de partie de ses biens devait, d'autre part, améliorer sensiblement ses revenus.

Ces deux avantages immédiats ont seuls guidé les Hospices et il semble à la lecture du cahier des charges que tout ait été mis en œuvre pour attirer les amateurs.

C'est ainsi que les adjudicataires ont été autorisés à payer en un certain nombre d'annuités le prix, pourtant modique, des matériaux appartenant aux Hospices.

L'Administration qui était propriétaire des constructions de certains immeubles n'a exigé des intéressés, lors de leur entrée en jouissance, que le prix des matériaux évalués sur le pied à emporter et a perdu ainsi, de sa propre volonté, la différence entre cette estimation et la valeur vénale des constructions.

Le cahier des charges, d'autre part, n'a stipulé aucune obligation, pour les arrentataires, d'effectuer les travaux de réparations grosses et menues.

Le silence s'est fait quant au remploi sur place de l'indemnité d'assurance en cas d'incendie.

L'autorisation de démolir durant les 89 premières années, enfin, a constitué un nouvel avantage pour les arrentataires, sans contre-partie pour les Hospices qui n'ont pas prévu l'extension possible de la Ville et le cas d'expropriation.

Excellente affaire dans le temps présent pour l'Administration, il fallait nécessairement qu'elle soit moins bonne à son expiration.

D'autre part, même en prévoyant l'avenir, c'est-à-dire l'agrandissement de Lille, n'était-il pas également de l'intérêt des Hospices de consentir ces arrentements ?

Que serait-il advenu si, en 1860, les propriétés à cette époque arrentées avaient été louées par baux ordinaires de 3, 6 ou 9 ans ?

Les propriétés des Hospices comprises dans la nouvelle Ville avaient une contenance totale de 94 hectares 33 ares.

Jeter cette masse sur le marché eût été avilir les prix. Elle eût, d'autre part, mobilisé dans une trop grande proportion la fortune des Hospices.

Si, au contraire, ceux-ci avaient refusé de vendre, c'était l'agrandissement compromis, l'Administration étant dans l'impossibilité de procéder elle-même à des constructions pour son propre compte.

L'embellissement était également entravé, personne ne devant se risquer à élever de beaux immeubles sur terrain arrenté.

La concession de baux emphytéotiques aurait été, dans ces conditions, la conclusion logique de cette situation à la condition, toutefois, qu'au lieu de ne regarder que le présent, la Commission Administrative ait eu aussi les yeux tournés vers l'avenir.

Nous croyons, d'ailleurs, savoir que les Hospices de Marseille viennent de consentir des arrentements pour 99 ans avec obligation pour l'arrentataire de construire des immeubles d'une valeur de 4 millions qui seront revendus par lui par appartements et qui doivent revenir gratuitement auxdits Hospices dans un siècle. Les propriétaires du domaine utile rentreraient à cette époque dans le prix actuel d'acquisition moyennant versement immédiat d'une certaine somme par l'arrentataire à une Compagnie de capitalisation. Le loyer souscrit par l'arrentataire serait enfin révisable tous les 15 ans.

Cette combinaison nous paraît être une adaptation heureuse de formules modernes à un contrat qui, bien qu'existant depuis les temps les plus reculés, doit, pour produire d'heureux effets, rester toujours jeune.

Si nous résumons maintenant la situation des arrentements au moment de leur expiration, nous constatons que la valeur de rachat des matériaux a été de 1.141.930 frs 92.

En face de cette dépense, nous trouvons les recettes suivantes :

Produit des aliénations de domaine direct.....	1.418.052frs 09
Montant des dommages de guerre qui ont été alloués aux Hospices ou dans lesquels ceux-ci ont été subrogés.....	2.070.369 61
Total.....	3.488.421frs 70

A cette somme, il y a lieu d'ajouter la valeur vénale des anciens arrentements rentrés dans la dotation. Ceux-ci comprennent 316 maisons front à rue et 266 petites maisons formant des cours et cités, dont la valeur locative brute atteint maintenant un million.

Cette valeur locative s'est élevée pour 1927 à.....		934.099frs 16
dont il faut déduire pour :		
Contributions.....	104.946frs 86	
Eau de la Ville.....	11.777 70	
Assurance.....	6.583 55	270.526frs 34
Canons d'arrentement à 111 frs 25 (prix de 1927) l'hectolitre.....	147.218 23	
Frais de gestion.....	Mémoire	
Soit une augmentation de revenu net de ....•.....		663.572frs 82

Ce revenu net est supérieur de 440.000 francs environ à celui qu'aurait procuré le remploi en rente 6 % de la somme dépensée pour rachat des matériaux et travaux extraordinaires faits à ce jour pour remise en état des constructions.

Ce résultat, qui est tout à l'honneur de l'Administration des Hospices, démontre combien sont changés les modes de gestion de la fortune immobilière des Pauvres.

Dans son Edit de Janvier 1780, enregistré au Parlement le 11 Février de la même année, Louis XVI faisait à ce sujet les constatations suivantes :

« Nous étant fait rendre compte de la situation des finances des divers hôpitaux de notre royaume, nous avons vu avec peine que le plus grand nombre n'avoit pas des revenus proportionnés à ses besoins, ce qui mettoit les maisons dans la nécessité, ou de restreindre leurs œuvres de bienfaisance, ou de solliciter fréquemment les secours du gouvernement. En même temps, nous avons remarqué qu'une partie de leurs capitaux consistoient en immeubles, sorte de biens qui, surtout entre les mains d'une administration collective et changeante, dont les soins ne peuvent jamais égaler l'activité de l'intérêt personnel, ne procuroient qu'un très

modique revenu et assujettissoient à des frais considérables d'entretien et de réparations ; qu'il étoit même des hôpitaux qui jouissoient de droits purement honorifiques, possession absolument vaine et indifférente pour eux, et que l'avantage des pauvres invitoit à convertir en un revenu réel ; qu'enfin on ne pouvoit se dissimuler que si le faible produit des immeubles peut être préféré par des particuliers, en raison de la plus grande solidité qu'ils croient apercevoir dans ce genre d'emploi, il n'étoit pas raisonnable de soumettre à un pareil sacrifice le revenu des maisons hospitalières, puisque, par les titres privilégiés qu'elles réunissent, leur fortune ne pourroit être exposée à aucun événement toutes les fois qu'elle seroit liée à celle de l'État ».

Pour y remédier, Louis XVI autorisait les Administrations hospitalières à procéder à la vente de leurs immeubles pour en affecter le produit à l'acquittement de leurs dettes, aux constructions autorisées et enfin à l'achat de rentes sur l'État destinées à s'augmenter, tous les 25 ans, d'un dixième en capital et arrérages.

Le Roi ajoutait :

« Nous avons vu d'ailleurs avec plaisir que l'Administration de l'Hôpital Général de notre bonne ville de Paris, à qui nous avons bien voulu communiquer ce projet de loi, en avoit adopté toutes les principales dispositions ; et nous aimons à nous persuader que les autres maisons hospitalières se porteront successivement à suivre cet exemple, surtout si elles considèrent qu'elles ne pourroient avec justice demander des prolongations et des augmentations d'impôts à charge à nos peuples, tandis qu'elles négligeroient d'accroître leurs revenus par des moyens simples et raisonnables qui s'accordent avec le bien de l'Etat et que nos vues générales d'administration leur présentent.

» Enfin, nous avons remarqué avec satisfaction que les mêmes dispositions qui augmenteroient le revenu des hôpitaux, déchargeroient en même temps les administrateurs de ces maisons des soins journaliers nécessaires pour la manutention et la conservation d'immeubles aussi multipliés ; au moien de quoi toute leur attention pourroit être désormais dirigée vers les détails de bienfaisance et de charité qui influent si essentiellement sur le sort des pauvres et le soulagement des malades ».

La rentrée des arrentements en 1920-1925 s'est faite dans des conditions autres que celles envisagées par l'Edit royal précité.

Nous avons indiqué combien étaient importants pour les Hospices les nouveaux loyers obtenus ainsi que l'avantage résultant de cette opération immobilière par rapport à un placement mobilier.

Celle-ci s'est effectuée sans que les intérêts matériels des hospitalisés aient eu à souffrir de quelque manière que ce soit.

Elle a également atteint le troisième but qui faisait l'objet des préoccupations royales : la réduction des charges des contribuables.

Si, en effet, nous examinons, par rapport au budget ordinaire de 1927, les conséquences financières de la rentrée des arrentements, nous arrivons au résultat suivant :

Alors que le déficit du budget ordinaire de ladite année s'établit comme suit :

Dépenses ordinaires en argent.....	11.311.775frs 09
Recettes ordinaires en argent (1) (Droits constatés) déduction faite de la subvention de la Ville.....	9.992.629 66
Déficit (2).....	1.319.145frs 43

ce déficit aurait été le suivant si l'on fait abstraction des recettes et des dépenses occasionnées par les arrentements expirés.

Dépenses ordinaires en argent	11.311.775frs09	
A déduire dépenses ordinaires afférentes aux arrentements :		11.188.466frs 98
Contributions.... 104.946frs86		
Eau de la ville... 11.777 70	123.308 11	
Assurance 6.583 55		
Recettes ordinaires en argent, déduction faite de la subvention de la Ville	9.992.629frs66	
A déduire :		9.058.530 50
Loyers des anciens arrentements	934.099 16	
soit un déficit ordinaire de.....		2.129.936frs 48

La rentrée des arrentements a donc évité à la Ville un supplément de charges de 810.791 frs 05 pour l'année 1927.

Ces résultats sont impressionnants : ils sont dus à la persévérance de la Commission Administrative (3) et, en particulier, de la Sous-Commission

(1) Dont il y a lieu de déduire 197.043 frs 13 pour restes à recouvrer.

(2) Ce déficit a été couvert jusqu'à concurrence de 1.033.930 frs 17 par les restes à recouvrer ordinaires des exercices antérieurs.

(3) Au 1er Janvier 1929, la Commission Administrative était composée comme suit : M. Roger Salengro, Député-Maire de Lille, Président-né, MM. Lambret, Vice-Président, Bigo, Combemale, Cousin, Lévy et Mullier, Administrateurs.

des Biens (1) pour faire aboutir les solutions conformes aux intérêts des Hospices.

Ils ont nécessité, en outre, de la part du Service des Propriétés, un effort soutenu auquel il convient de rendre hommage.

De ces chiffres, il résulte que les Hospices de Lille, dont l'équilibre budgétaire était assuré en 1914, se seraient trouvés, avec la rentrée des arrentements, dans une situation florissante si la guerre et la vie chère n'étaient venues modifier cette situation et en faire de nouveaux pauvres.

Il leur appartient, par suite, de reconquérir à nouveau leur autonomie financière.

Toutefois, constatons que, même en l'état actuel, la situation de la Ville, au point de vue de l'hospitalisation des Lillois, est excellente :

Pour 109.268 journées de lillois soignés dans les hôpitaux,

Pour 321.302 journées de lillois admis au bénéfice de l'assitance obligatoire,

Pour 155.624 journées passées dans les hospices et orphelinats dépendant des fondations.

la contribution de la Ville (2) a été exactement de 482.258 frs 38 pour un total de 586.194 journées, soit 0 fr. 82 par jour et par personne alors que les prix de revient ont été en 1927 les suivants :

Hôpitaux :		
Hôpital de la Charité	20 frs	4923
Hôpital Saint-Sauveur	17	4880
Assistance obligatoire :		
Hospice Général	7	2525
Hospice d'Incurables	9	3058
Fondations :		
Hospice Baës (Vieux ménages)	9	1610
— Comtesse (Vieillards hommes)	11	2107
— Ganthois (Vieillards femmes)	6	9523
— Stappaert (Orphelines)	15	6367
Maison A. Lemay (Orphelins des Bleuets)	15	1294

(1) La Sous-Commission des Biens a été composée de 1920 à 1925 de MM. Aug. Lemay, Vice-Président honoraire, et Lévy, Administrateur Délégué et depuis 1926 de MM. Lambret, Vice-Président et Lévy, Administrateur Délégué.

(2) La subvention versée a été de 850.000 frs dont 482.258 frs 38 affectés à l'exercice 1927 et le solde à l'exercice 1928.

Ce résultat, qui fait de Lille une ville privilégiée au point de vue des charges de l'assistance publique, s'améliorera encore avec la mise en vigueur de la loi sur les assurances sociales qui nous paraît devoir apporter de sérieuses modifications dans l'organisation des Hospices et Hôpitaux et être le dernier stade de l'évolution hospitalière.

Celle-ci, en effet, a débuté par la Charité privée. En décrivant l'origine des arrentements, nous avons montré l'effort soutenu fait par nos ancêtres pendant dix siècles en faveur de nos malheureux concitoyens.

A la Charité privée est venue, ensuite, s'adjoindre, bien tardivement, l'aide officielle qui constitua la Bienfaisance publique. Cette dernière notion s'est transformée peu à peu et lentement. Avant les dernières années du XIX^{e} siècle, nous ne notons, en effet, que deux lois, celle du 30 Juin 1838 sur les aliénés et celle du 7 Août 1851 sur les hôpitaux-hospices, qui soient venues réglementer les secours publics en matière d'hospitalisation.

Ce fut l'œuvre des dernières législatures de voter ces nombreuses lois qui, à l'aurore du XX^{e} siècle, ont eu pour objet d'accorder à ceux qui sont dans le besoin ou la souffrance le droit à l'assistance.

C'est ainsi que nous pouvons citer :

1° La loi du 15 Juillet 1893 sur l'Assistance Médicale Gratuite,

2° La loi du 27 Juin 1904 sur les enfants assistés,

3° La loi du 28 Juin 1904 sur l'éducation des pupilles difficiles ou vicieux,

4° La loi du 14 Juillet 1905 sur l'Assistance Obligatoire aux vieillards, aux infirmes et aux incurables,

5° La loi du 17 Juin 1913 sur le repos des femmes en couches,

6° La loi du 14 Juillet 1913 sur l'assistance aux familles nombreuses,

7° La loi du 30 Juillet 1913 sur l'assistance aux femmes en couches,

8° La loi du 15 Avril 1916 sur les dispensaires d'hygiène sociale,

9° Les lois des 17 Août 1916, 28 Juin 1918 et 1er Août 1919 modifiant la loi sur l'Assistance Médicale Gratuite,

10° La loi du 7 Septembre 1919 instituant des Sanatoria pour le traitement de la tuberculose,

11° La loi du 24 Octobre 1919 sur les primes d'allaitement.

Mais déjà une nouvelle conception s'est fait jour : l'obligation pour les

assistés de contribuer partiellement au règlement des dépenses d'hospitalisation : C'est l'Assurance Sociale (Loi du 5 Avril 1928).

Comme le constate M. Gauguery, Chef des services administratifs des Hospices Civils de Nancy (1) :

« La supériorité des Assurances sociales par rapport à l'Assistance, dont les secours sont parfois trop facilement exploités, réside dans ce fait qu'elles reposent à leur base sur la prévoyance et non sur la charité.

» Sous le régime des Assurances sociales, c'est par la prévoyance, pratiquée d'une façon permanente au foyer du travailleur, soutenue par le patronat et par l'Etat, que le futur bénéficiaire pourra se pourvoir rationnellement contre les besoins nés de la maladie, de l'infirmité, de la vieillesse ou de causes analogues venant le priver de ses moyens d'existence ».

Tous ceux, donc, qui dans le passé étaient des indigents deviendront prochainement des assurés sociaux et, par suite, les Administrations hospitalières auront droit au paiement de la presque totalité des frais de séjour par les organismes d'assurance sociale, à moins que ceux-ci n'assurent eux-mêmes les services dont ils sont chargés.

Dans ces conditions, les Hospices de Lille nous paraissent devoir recouvrer, à brève échéance, leur autonomie financière puisqu'à la subvention municipale fera place le remboursement intégral de tous les frais de séjour.

Et alors, à quoi serviront la dotation hospitalière et les revenus de celle-ci ?

En ce qui concerne les services d'assistance (Assistance Médicale Gratuite et Assistance Obligatoire aux vieillards, aux infirmes et aux incurables), les revenus ne pourront être utilisés que pour l'amélioration des Etablissements ou, encore, pour la réduction du prix de journée à payer par les Lillois.

Les ressources nécessaires pour le fonctionnement des Hospices et Hôpitaux affectés auxdits services étant assurées, la dotation elle-même pourra être en partie utilisée pour la construction de nouveaux établissements.

---

(1) Rapport de M. Gauguery sur « Les Assurances Sociales et les Etablissements hospitaliers », présenté au Congrès tenu à Tourcoing les 22, 23 et 24 Octobre 1928 par l'Union Hospitalière du Nord-Est. *Revue des Hôpitaux*, Octobre 1928.

Il en sera tout autrement de la dotation des Hospices particuliers. Ceux-ci sont de vieilles institutions locales. Vivant des ressources de leurs administrés et des revenus de leurs fondations, ils devront continuer à subvenir à leurs propres besoins. Par là sont à nouveau démontrées l'utilité et la nécessité de la distinction des fondations.

Cette ventilation est la condition essentielle de l'existence des Hospices particuliers et si, dans un demi-siècle, les arrentements auront tous cessé d'exister et n'apparaîtront plus que comme un mode désuet de gestion de la dotation immobilière, ils auront, néanmoins, eu l'honneur et le mérite d'avoir, par leur durée dépassant la vie des hommes, contribué à assurer la continuité et la pérennité d'institutions dont notre Ville s'enorgueillit et qui rendent impérissable le souvenir de la Fondatrice (1) et des nombreux Bienfaiteurs des Hospices de Lille.

Vu :
Le Doyen,
DUEZ.

Vu :
Le Président de la Thèse,
DUEZ.

Vu et permis d'imprimer :
Le Recteur de l'Académie de Lille,
CHATELET.

---

(1) La Société Amicale des Anciens Bleuets avait, en 1913, ouvert une souscription pour l'érection à l'Hôtel de Ville de la statue de la Comtesse Jeanne de Constantinople et l'apposition de médaillons représentant :

1° Jean Delecambe, dit Ganthois,

2° François Baës,

3° Léonard Danel.

La guerre et la destruction de l'Hôtel de Ville n'ont pas permis de mener à bien cette œuvre et de commémorer, par cet éclatant hommage à ceux qui ont symbolisé la Charité dans notre Ville, le VII[e] centenaire de la fondation des Hospices de Lille.

RÉPERTOIRE DES PLANS ET TABLEAUX

Pages

I. — Plans :

La Vieille Aventure 22
Les Allées 24
Le Faubourg de la Barre 26

II. — Tableaux :

État des concessions emphytéotiques accordées de 1821 à 1826 17
Décomposition par fondations des canons d'arrentement 28
Rattachement des fondations disparues 38
Tableaux justificatifs des avantages résultant des concessions emphytéotiques 57
Prix du blé à Lille au XIVe siècle 84
id. au XVe siècle 85
id. au XVIe siècle 86
id. de 1600 à 1712 88
id. de 1713 à 1790 89
id. de 1791 à 1807 91
id. de 1808 à 1820 91
id. de 1821 à 1914 110
id. de 1915 à 1918 111
id. de 1919 à 1928 122
État des aliénations du domaine direct des arrentements urbains 135
id. id. id. de Wazemmes. 143
État des canons à la fin des concessions 144
Situation financière (Recettes) des Hospices en 1913, 1919 et 1927 145
id. (Dépenses) id. id. 146
État des loyers perçus à titre de sequestre 163
État des différences de loyers à la charge des locataires et des arrentataires 164
Montant des estimations pour rachat des matériaux 172
État des dommages de guerre des arrentements 177
État des nouveaux loyers 187
État des travaux de réparations des anciens arrentements 189

TABLE DES NOMS DE PERSONNES

(Les chiffres indiquent la pagination)

Adèle de France, femme de Bauduin V, 29.
Artaud (Adolphe), administrateur des hospices, 70.
Baës (François), 43, 209 note.
Bailly d'Egremont (Pierre), 51.
Barge (Jean), époux de Marg. Leroux, 32.
Basset, directeur du service des dommages de guerre, 177.
Bauduin V, comte de Flandre, 29.
Bigo (Omer), administrateur des hospices, 205.
Bléville (dame de), 198 note.
Boileux (Guillaume), dit Bapalme ou Bapaume, 32.
Bommart-Crépy (Alexandre), administrateur des hospices, 70.
Bonduel (Ernest), avocat, 160, 161.
Bons-Fils, 34, *voir* Membres du Tiers-Ordre de St-François.
Boucher, prêtre, 85 note.
Boufflers, maréchal, gouverneur de Lille, 49.
Bourignon (Antoinette), directrice de Stappaert, 33.
Brame (Louis), administrateur des hospices, 70.
Bruté (Pierre), 151.
Buisine (Marie-H.), épouse de Fr.-J. Gombert, 49 note.
Bus (Jehan du), 83 note.
Cambe (Jean de le), dit Gantois, 31, 32, 85 note, 209 note.
Canars (Lotar), seigneur des Grimarets, 31.
Caron (Charles), secrétaire général des hospices de Roubaix, 160.
Cateau, 183 note.
Charles-Quint, 32.
Charles IX, roi de France, 87.
Chochon-Latouche (Dr), 183.
Chuffart (Anne), 33.
Chuffart (Antoinette), 33.
Climent (Jacquemon), dit de Croix, 73.
Cocq, 138.
Combemale (Pr. Frédéric), administrateur des hospices, 160, 205.
Compagnie du Chemin de fer du Nord, 193 à 196.
Cornille (Ed.), huissier, 114.
Courtray (Vve Biétremieu de), 83 note.
Cousin (André), administrateur des hospices, 205.
Crespel (A.), député du Nord, 155 à 157, 160.
Croix (Louis de), seigneur de Gourguemez, 32.
Cuvillon (Guillaume), notaire, 74 note.
Danel (Léonard), 209 note.
Dansette (consorts), 193 à 196.
Dansette (Marguerite), époux de M.-J. Pages, 194.
Dassonville (Antoine), 49.
Daulos, 93, 95, 99, 120 et note.
Debierre (Dr. Ch.), sénateur du Nord, 156, 157.
Degrave (Martine), 33.
Degroux (Vve), 103, 104.
Delabre (Dlles), 168, 169.
Delannoy, avocat, 133.
Delannoy (Jeanne), épouse de Thomas Mallez, 31.
Delattre, 138.
Deleforterie, 166, 167, 180.
Delesalle (dame), 138.
Delespaul (Barthelémy), 43.
Delevigne (Jeanne), 49.
Delory (Gustave), député du Nord, 160.
Denise (Phane), Vve de Jean le Toillier, 30.
Déprès, fils, avoué, 96.
Déprès, père, avocat, 96.
Déprez, notaire, 166.
Descleps (Philippe), prêtre, 33.

Deslobes (Gilles), 48.
Desmons, 138.
Desrousseaux (Cyr-Louis), notaire, 17, 151, 154.
Destailleurs (Hella), 29.
Dou Bos (Tristans), sire de Faumechon, 73.
Duboz (Marie), épouse de Jean de Torcoing, 31.
Dubuisson (Elisabeth), 48.
Dubus (Jean), chanoine de St-Pierre, 33.
Duez (Paul), doyen de la Faculté de droit de Lille, 196.
Duflo, conseiller municipal, 188.
Dumont (Angélique), épouse d'Antoine Gombert, 49 note.
Dumortier, 183 note.
Duquesne (de Tournai), 98, 99, 120 et note.
Évêque de Tournai, 37 note.
Facon (Wallerand), 49.
Favarques, 138.
Fiévet-Barré (L.-J.-D.), arpenteur-expert, 52, 54, 57, 62, 171.
Flameng (Jacques), charpentier, 46 note.
Fontaine, 138.
Gamechines (femme de Gilles de), 84 note.
Gargate (Mahaut), 73.
Gargate (Pierre), 73.
Gauguery, chef des services administratifs des hospices de Nancy, 208.
Gilles (François), seigneur de Molinghien, 34.
Godefroy, procureur du roi de la Chambre des finances, 97.
Gombert (Antoine), architecte, 49 et note.
Gombert (François-J.), architecte, 49 note.
Gombert (Thomas-F.-J.), architecte, 49 note.
Gombert (Thomas-J.), architecte, 49 et note.
Grandel (Pierre), prêtre, 49.
Groussau (Constant), député du Nord, 160, 161.
Guibal, député, 157.
Guilbaut (Georges), conseiller général du département du Nord, 158.
Haze (Hélène), 49.
Heddebaut (François), 33.
Hennebel (Charles), notaire, 44.
Hespel (dame d'), 138.
Holker, 198 note.
Hoyqueslot (François van), seigneur de la Hallerie, 32.
Inghels (A.), député du Nord, 159, 160,
Isabelle de Portugal, épouse de Philippe le Bon, 31.
Jeanne de Constantinople, Comtesse de Flandres et de Hainaut, 8, 29, 30 209 note.
Kolb-Bernard (Charles), représentant du Nord, 68.
Lambert, avocat général, 96.
Lambret (Pr. O.), vice-président de la Commission administrative des hospices, 205, 206.
Lebas (J.-B.), député du Nord, 160.
Lecomte, 132.
Ledoux (Théodore), 49.
Lefebvre (René), député du Nord, 155, 157, 159.
Le Gentil, 165 à 167, 180.
Lehoucq (G.), administrateur des hospices de Roubaix, 160.
Lemay (Auguste), vice-président honoraire de la Commission administrative des hospices, 206.
Lequeutre (Paul-H.), 112 à 118, 120, 121.
Leroux (Marguerite), épouse de Jean Barge, 32.
Le Toillier (Jean), époux de Phane Denise, 30.
Lévy (Frédéric), administrateur des hospices, 160, 205, 206.
Lomme (Willaume de), 73.
Louis XVI, 203, 204.
Louis-Philippe, 21.
Mallapierre (Pierre), notaire, 47.
Mallez (Thomas), seigneur de Berlette, 31.
Marguerite, Comtesse de Flandres, 30.
Mariage-Bonte (Louis-J.), administrateur des hospices, 70.

Martin, fils, avocat, 96.
Martin, père, avoué, 96.
Martin (Jean), chanoine de St-Pierre, 29.
Massart (Camille), avocat, 160, 161.
Meesemacker, 121 note.
Mouton (Piat), procureur, 47.
Muchot (Pierre), 83 note.
Mulier (Antoine-J.), 74 note.
Mullier (Gustave), administrateur des hospices, 205.
Pages (Marie-Joseph), époux de Marg. Dansette, 194.
Pardieu (Jean de), 30.
Peuvion (Séraphine-J.), épouse de Thomas-F.-J. Gombert, 49 note.
Philippe le Bon, duc de Bourgogne, Comte de Flandre, 31.
Philippe II, roi d'Espagne, 87.
Platel (Catherine), veuve de Gilles Verdière, 74 note.
Poillon (Gérard de), 49.
Pontrohart (Marie de), épouse de Lotar Canars, 31.
Rousseau (F.-F.), 19.
Rouzé (Gilbert), 49.
Rouzé (V.), avoué, 113.
Saint-Aignan (de), 70.
Salengro (Roger), député, maire de Lille, président-né de la Commission administrative des hospices, 205.
Segon (Françoise), 33.
Segon (Jerôme), seigneur de Wionval, 33.
Sepmeries (Marie de), Veuve de Robert de Bacquehen, 34.
Simons (Catherine), épouse de Th.-J. Gombert, 49 note.
Smors (Jacques), brasseur, 74 note.
Société amicale des Anciens Bleuets, 209 note.
Solier (Jean du), 30.
Sory (K.), administrateur des hospices de Roubaix, 160.
Soulier (Léon), 184, 185.
Soyer-Vasseur, 138.
Stappaert (Jean), bourgeois de Lille, 33.
Stappaert (Jean), fils, échevin de Lille, 33, 34.
Téniers, peintre, 22.
Tesson (Jacques), prêtre, 33.
Tiers Ordre de St-François (Membres du), 34, *voir* Bons-Fils.
Torcoing (Jean de), époux de Marie Duboz, 31.
Vancostenobel (Jules), secrétaire général de la Commission administrative des Hospices de Lille, 160.
Vandame (Georges), député du Nord, 155, 157, 159, 176.
Van Oost, peintre, 49 note.
Vendeville (Gilles de), 48.
Verdière (Gilles), 74 note.
Watteau (François), peintre, 22 note.
Wibault (D^lle), 103.

TABLE DES NOMS DE LIEUX

(Les chiffres indiquent la pagination)

Anstaing, hôpital, 31, 35, 39.
Arras, 21.
Armentières, 34.
Autun, hospice, 183.
Berghes, 98.
Bourghelles, 18, 19, 51, 136.
Bruges, 98.
Chateau du Loir (Sarthe), hospice, 125, 126 et note.
Clermont-Ferrand, hospices, 185, 186.
Compostelle (Espagne), 31.
Croix, 18, 19, 27, 51.
Douai, 21.
Esquermes, 6, 21, 22, 68, 71.
— Chapelle N.-D. de Réconciliation, 23 note.
— Chemin des Bois-Blancs, 21.
— Chemin des Rogations, 21.
— Cimetière, 24 note.
Ennetières-en-Weppes, 68.
Faches, 21.
— Chemin des Margaritois, 21.
Fives, 20, 71.
— Chemin de Ronchin, 20.
— Chemin de St-Sauveur, 20.
— Prieuré, 49.
Flandre, 37.
Frelinghien, 71, 83 note.
Halluin, ferme dit de Péruwez, 183.
Hellemmes, 18, 19, 27, 51, 136.
La Madeleine, 19, 27, 51, 71.
— Cabaret du Comte de Lille, 18.
Lambersart, 21, 68, 83 note.
— Pont-de-Canteleu, 21.
Les Moulins ou Moulins, 21 et note, 68, 71.
— Au chemin St-Sauveur, 21.
— Au moulin de l'Argent, 21.
— Au moulin de la Bascule, 21.
— Au moulin des Canonniers, 21.
— Le Faubourg de Paris, 21.
— Les 5 bonniers, 21.
— Vers Thumesnil, 21.
— Vis-à-Vis 3 berlous, 21.
Lestrem (P.-de-C.), 49 note.
Lille, *passim*.
— Assistance publique, 32.
— Avenue de Dunkerque, 27, 50, 196.
— Les Baigneries, 47.
— Bastion du calvaire, 20.
— Bastion de la Piquerie, 20.
— Béguinage, 30, 38 et note, 39, *voir* hôpital Ste-Elisabeth.
— Bleuets, 32, *voir* Maison A. Lemay.
— Maison des Orphelins de la Grange.
— Boulevard des Ecoles, 7.
— Boulevard Montebello, 7.
— Boulevard Vauban, 26.
— Bourse commune des pauvres, 32, 34 à 37.
— Bureau de bienfaisance, 32.
— Cabaret du Bon nageur, 25.
— Cabaret du Jardin de l'Arc, 38 note.
— Cabaret St-Georges, 38 note.
— Cabaret St-Michel, 38 note.
— Caserne d'Anjou, 35.
— Caserne des Malades, 20.
— Charité générale, 35 à 37.
— Citadelle, 19, 20, 25.
— Collège des Jésuites, 49 note.
— Collégiale St-Pierre, 29.
— Confrérie St-Georges, 38 et note.
— Confrérie St-Michel, 38 et note.
— Confrérie St-Sébastien, 38 et note.
— Cour des Bons-enfants, 30.
— Cour de la Botte-de-lin, 192.
— Cour Carlier, 191.
— Cour du Château, 191.
— Cour à Clous, 19, 47, 48, 54, 135.
— Cour Faye, 190.
— Cour Ferlier, 193.
— Cour de Flandre, 191 à 193.
— Cour Fréville, 191, 192.
— Cour de la Gaité, 192.

— Cour des Innocents, 6.
— Cour des Jardins, 19, 47, 48, 54, 135, 190.
— Cour Monjardin, 191, 192.
— Cour Morel, 191, 193.
— Cour Noiret, 18, 20, 48, 54.
— Cour du Pourpoint d'Or, 18, 49.
— Cour St-Jean, 18, 48, 54, 135.
— Cour St-Roch, 192.
— Cour à Singes, 7.
— Deûle, 25, 26.
— Digue, 26.
— École des Beaux-Arts, 29.
— École de Natation, 26.
— Église des Carmes, 49 note.
— Église N.-D. de Consolation, 136.
— Église du Sacré-Cœur, 26.
— Église St-André, 49 note.
— Église St-Etienne, 20.
— Église St-Maurice, 20.
— Esplanade, 35.
— Esplanade du fort St-Sauveur ou St-Louis, 49, 191.
— Fort du Réduit ou St-Sauveur, 20, 48, 191.
— Four-en-Pévele, 47.
— Gare Lille-Sud, 193, 194.
— Gare St-Sauveur, 30.
— Grand-Tournant, 31.
— Hôpital des Anciens Hommes, 32, *voir* hôpital St-Charles-de-Borromée, hôpital des Vieux-Hommes.
— Hôpital des Bons fils, 34, 38 *voir* hôpital du St-Esprit.
— Hôpital de la Charité, 38 note, 134, 141, 206, *voir* hôpital Ste-Eugénie.
— Hôpital Comtesse, 17 à 19, 28, 30 à 32, 35, 37 et note, 39, 41 à 43, 45 à 47, 50, 51, 82 note, 83 note, 84 note, 89, 103, 104, 135, 206, *voir* hôpital Notre-Dame.
— Hôpital Général, 18, 19, 28, 30, 31, 34, 35, 37, 38, 41, 43, 45, 48, 50, 51, 54, 62, 63, 83 note, 84 note, 135, 206.
— Hôpital des Grimarets, 35, 38, *voir* hôpital N.-D. dit des Grimarets.
— Hôpital des Incurables, 33, 39, *voir* hôpital St-Joseph.
— Hôpital des Invalides, 19, 30, 35, 38, 49.
— Hôpital des Marthes, 28, 31, 38, 51, *voir* hôpital N.-D. Ste-Marthe. maison des Marthes.
— Hôpital Militaire, 20, 49 note.
— Hôpital Notre-Dame, 17, 30, *voir* hôpital Comtesse.
— Hôpital Notre-Dame de la Charité, 33, 39, 48.
— Hôpital Notre-Dame dit des Grimarets, 30, *voir* hôpital des Grimarets.
— Hôpital Notre-Dame Ste-Marthe, 38, *voir* hôpital des Marthes, maison des Marthes.
— Hôpital St-Charles de Borromée, 32, *voir* hôpital des Anciens-hommes, hôpital des Vieux-hommes.
— Hôpital du St-Esprit, 33, 34, 39, *voir* hôpital des Bons-fils.
— Hôpital St-Jacques, 18, 28, 31, 39, 48.
— Hôpital St-Jean l'Evangéliste, 29, 39, *voir* hôpital St-Sauveur.
— Hôpital St-Joseph, 33, 39, *voir* hôpital des Incurables.
— Hôpital St-Julien, 30, 31, 35, 38, 83, note.
— Hôpital St-Nicaise, 18, 28 à 30, 38, 51, 168.
— Hôpital St-Nicolas, 17, 28 à 30, 38, 50, 168.
— Hôpital St-Sauveur, 18, 19, 28, 29, 34 à 37, 45, 47, 48, 50, 83 note, 135, 191, 206, *voir* hôpital St-Jean l'Evangéliste.
— Hôpital Ste-Catherine de Sienne, 32. 39, *voir* Vieillettes.
— Hôpital Ste-Elisabeth, 30, 39, *voir* Béguinage.
— Hôpital Ste-Eugénie, 134, 141, *voir* hôpital de la Charité.
— Hôpital des Sans-Culottes incurables, 33.
— Hôpital de la Trinité, 30, 38, 168.
— Hôpital des Vieux-hommes, 32, 39, *voir* hôpital des Anciens-hommes, hôpital St-Charles de Borromée.
— Hospice des Bleuettes ou de la Conception, 33.

— Hospice François Baës, 38 note, 206, *voir* hospice des Vieux Ménages
— Hospice Ganthois, 17, 18, 20, 22 note, 28, 31, 34, 38 et note, 39, 41 à 43, 45, 48, 50, 51, 85 note, 135, 191, 206, *voir* hospice St-Jean-Baptiste.
— Hospice d'Incurables, *voir* St-André, hospice d'Incurables.
— Hospice St-Jean-Baptiste, 22 note, 31, 39, 48, *voir* hospice Ganthois.
— Hospice des Sept-Douleurs, 33, 34, 48, *voir* hospice Stappaert.
— Hospice Stappaert, 18, 28, 31, 33, 34, 37 à 39, 41 à 43, 45, 48, 135, 206.
— Hospice des Vieux-hommes et Bleuets, 38, 39.
— Hospice des Vieux-Ménages, 38 note, *voir* hospice François Baës.
— Hospice Wannoschot, 38 note.
— Hôtel-Dieu, 35, 36.
— Hôtel de l'Europe, 30.
— Hôtel de l'Intendance, 32.
— Hôtel des Monnaies, 49 note.
— Hôtel de Ville, 193, 209 note.
— Impasse de la Fontaine del Saulx, 7.
— Jardin du Prévôt, 6.
— Madelonnettes, 32, *voir* Maison des Sœurs de la Madeleine.
— Mairie 191.
— Maison A. Lemay, 206, *voir* Bleuets, maison des orphelins de la Grange.
— Maison des Bapaumes, 32, 37, 39.
— Maison des Bons-enfants, 30.
— Maison des Bonnes-filles ou de la Conception N.-D., 31, 39.
— Maison forte, 28, 34, 49, *voir* Maison de Salut, Raspuck.
— Maison des Ladres bourgeois (bonne), 30, 39.
— Maison de la Noble famille, 33, 34, 38, *voir* maison Sainte-Anne.
— Maison des orphelins de la Grange, 32, 39, *voir* Bleuets, maison A. Lemay.
— Maison de la Présentation N.-D., 33, 39, 48.
— Maison Ste-Anne, 18, 28, 34, 51, *voir* maison de la Noble famille.
— Maison de Salut, 34, 38, *voir* maison forte, Raspuck.
— Maison des Sœurs de la Madeleine, 32, 38, *voir* Madelonnettes.
— Maladrerie, 39, 82 note, 84 note.
— Manufacture des tabacs, 33.
— Noble-tour, 19.
— Palais des Beaux-Arts, 22 note, 49 note.
— Palais de Justice, 29, 34.
— Palais Rameau, 26.
— Paroisse Saint-André, 83 note.
— Pensionnat des Dames de St-Maur, 34.
— Place aux Bleuets 6, 32, 38 note.
— Place de Béthune, 46.
— Place des Halles, 23.
— Place Jacquard, 20.
— Place Philippe-de-Girard, 6.
— Place de la Nouvelle-Aventure, 22 note.
— Place des Patiniers, 18, 48, 54.
— Place du Réduit, 19, 47, 48, 54, 135, 191, *voir* Square du Réduit, Square Ruault.
— Place de Strasbourg, 26.
— Place du Vieux-Marché-aux-Chevaux, 18.
— Porte de la Barre, 20, 21, 25, 26.
— Porte de Béthune, 20 à 22, 25, *voir* porte Notre-Dame.
— Porte de Courtrai, 32.
— Porte de Diergnau ou des Reignaux, 73
— Porte de Gand, 19.
— Porte d'Eau, 20, *voir* poste à Grenouilles.
— Porte des Malades, 20, 47, *voir* Porte de Paris.
— Porte du Molinel, 46, 47.
— Porte Notre-Dame, 46, 47, 104, *voir* porte de Béthune.
— Porte de Paris, 20, 21, *voir* Porte des Malades.
— Porte de Roubaix, 19.
— Porte St-André ou d'Ypres, 19, 25.
— Porte de Tournai, 19.
— Poste à Grenouilles, 20, *voir* porte d'Eau.
— Quai de la Basse-Deûle, 18, 49, 135, 191, 192.

— Quai Vauban, 26, *voir* Wazemmes, chaussée de Dunkerque à Lille.
— Quai du Wault, 20.
— Raspuck, 18, 28, 34, 38, *voir* Maison-Forte, Maison de Salut.
— Redoute du Moulin, 26.
— Riez de Canteleu, 31.
— Route d'Arras, 190.
— Rue de l'A. B. C., 46.
— Rue de l'Abbiette, 33, 34, *voir* rue de Tournai.
— Rue Alphonse-Mercier, 6, 24, 192, *voir* Wazemmes, allée des Roses.
— Rue d'Angleterre, 6, 31.
— Rue d'Anjou, 18, 35, 48.
— Rue de l'Arc, 33.
— Rue d'Arras, 7, 21.
— Rue du Barbier-Maës. 47 note, 192, *voir* rue du Prez.
— Rue de la Barre, 33, 34.
— Rue Basse, 6, 30, 31, 35.
— Rue Beauharnais, 26, *voir* rue Jacquemars-Giélée.
— Rue du Béguinage, 7.
— Rue de Béthune, 26, 33.
— Rue du Blanc-Ballot ou rue Boucher-de-Perthes, 7, 26.
— Rue des Bouchers, 18, 49.
— Rue de Boufflers, 19, 49, 54, 62, 63, 122, 135.
— Rue de Calais, 27, 192, *voir* Wazemmes, allée de la Grappe de Raisin.
— Rue de Cambrai, 7.
— Rue des Canonniers, 33, *voir* rue des Vieux-Hommes.
— Rue de la Caserne St-André, 18, 45, 51, 54, 135.
— Rue à Claques, 18, 48, 192.
— Rue Comtesse, 18, 49, 135.
— Rue de la Cordowannerie, 29, *voir* rue des Malades, rue de Paris.
— Rue de Courtrai, 33.
— Rue du Croquet, 19, 46 et note, 51, 54.
— Rue du Curé St-Sauveur, 190.
— Rue Détournée, 18, 48, 54.
— Rue de la Deûle, 29.
— Rue de la Digue, 6, 7, 26, *voir* Wazemmes, Chemin du Moulin à Eau.
— Rue de Douai, 7, 21.
— Rue Ernest-Deconynck, 23, 192, *voir* Wazemmes, allée St-Augustin.
— Rue d'Esquermes, 6.
— Rue Fénelon, 7.
— Rue de Fives, 19, 46 et note, 49, 51, 54, 122, 135, *voir* rue Gustave Delory.
— Rue de Flandre, 23, 192, 193.
— Rue de la Fontaine del Saulx, 7, 26.
— Rue de Fontenoy, 7.
— Rue des Fossés, 18, 49.
— Rue du Four-en-Pévele, 74 note, *voir* rue du Prez, rue du Barbier-Maës.
— Rue Française, 38 note, *voir* rue Négrier.
— Rue François Baës, 25, 191, 192.
— Rue Franklin, 24, 191, 192, *voir* Wazemmes, allée mon Jardin.
— Rue du Gard, 18, 48.
— Rue Godefroy, 190.
— Rue Gombert, 20.
— Rue du Guet, 18, 45, 54, 135.
— Rue Gustave Delory, 7, *voir* rue de Fives et rue de la Trinité.
— Rue d'Haubourdin, 6.
— Rue de l'Hôpital-Militaire, 18, 32, 33, 48, 49 note, 54, *voir* rue des Jésuites.
— Rue d'Iéna, 7.
— Rue Jacquemars-Giélée, 24, 26, *voir* rue Beauharnais.
— Rue Jean-sans-Peur, 24 note, 192.
— Rue Jeanne Maillotte, 20, 135, 192, *voir* rue des Sept Honaines.
— Rue des Jésuites, 32, 48, *voir* rue de l'Hôpital Militaire.
— Rue Henri Kolb, 7.
— Rue Lavoisier, 6.
— Rue Léon Gambetta, 21, 23, *voir* Wazemmes, rue du Faubourg de Béthune et chaussée de Lille à Béthune.
— Rue Lottin, 48, 190.
— Rue Macquart, 20.
— Rue des Malades, 30, 31, 33, 48, *voir* rue de la Cordowannerie et rue de Paris,
— Rue Malpart, 18, 48, 54, 192.
— Rue Manuel, 7, 23, 191 à 193.
— Rue du Marché-aux-Chevaux, 46, 74 note, *voir* rue du Vieux Marché-aux-Chevaux.
— Rue Masséna, 151, 154, 192.
— Rue de Maubeuge, 7.

— Rue Maugré, 33.
— Rue des Meuniers, 7.
— Rue Meurein, 6, 24, 192, *voir* Wazemmes, Grande Allée.
— Rue du Molinel, 18, 47, 48, 54, 135.
— Rue Nationale, 6, 7, 26.
— Rue Négrier, 38 note.
— Rue du Noir Moreau, 18, 20, 49, 135.
— Rue de Paris, 6, 20, 29, 30, 54, *voir* rue de la Cordowannerie et rue des Malades.
— Rue Philippe-de-Comines, 7.
— Rue de la Plaine, 7.
— Rue du Plat, 33.
— Rue du Pont Neuf, 33.
— Rue du Port, 25, 192.
— Rue des Postes, 7.
— Rue du Pouplier, 31, *voir* rue Royale.
— Rue du Prez, 5, 18, 46, 47 et note, 74 note, 103, 135, 165, *voir* rue du Four-en-Pévele et rue du Barbier Maës.
— Rue de Puébla, 23, 25.
— Rue Ratisbonne, 23, 24, 151, 154, 191, 192, *voir* Wazemmes, rue du Ratintout.
— Rue des Robleds, 18, 48, 54, 135, 190.
— Rue des Rogations, 6.
— Rue Royale, 31, 33, *voir* rue du Pouplier.
— Rue des Sahuteaux, 48.
— Rue St-Blaise, 24.
— Rue St-Etienne, 18, 49, 135.
— Rue St-Genois, 18, 48.
— Rue St-Jacques, 18, 31, 48, 54.
— Rue St-Michel, 18, 38 note, 49.
— Rue St-Nicaise, 29.
— Rue St-Nicolas, 29.
— Rue de St-Omer, 27, *voir* Wazemmes, allée du Vacher.
— Rue St-Sauveur, 19, 48, 190.
— Rue St-Sébastien, 5, 18, 45, 54, 135.
— Rue Ste-Barbe, 191, 192, *voir* Wazemmes, allée Ste-Barbe et ruelle Ste-Barbe.
— Rue Sans Pavé, 7, 62, 63, 67.
— Rue des Sept Honaines, 18, 20, 46, *voir* rue Jeanne Maillotte.
— Rue du Soleil Levant, 7.
— Rue Solférino, 7, 25, 26, 192.
— Rue des Stations, 6, 23, 24 note, 192, *voir* Wazemmes, chemin des Stations.
— Rue des Tanneurs, 18, 49, 135.
— Rue Théophile Semet, 20, 190.
— Rue de Thumesnil, 7.
— Rue de Toul, 25, 192.
— Rue de Tournai, 18, 33, 49, 51, 54, 135, *voir* rue de l'Abbiette.
— Rue de la Trinité, 30, *voir* rue Gustave Delory.
— Rue des Trois Mollettes, 32.
— Rue des Urbanistes, 6.
— Rue de la Vieille Aventure, 191, 192.
— Rue des Vieux-Hommes, 33, *voir* rue des Canonniers.
— Rue du Vieux-Marché-aux-Chevaux, 46, 51, 135, *voir* rue du Marché-aux-Chevaux.
— Rue de la Vignette, 18, 33, 49, 135.
— Rue Voltaire, 7.
— Rue de Wazemmes 7.
— Rue Wicar, 190.
— Square Rameau, 7, 25.
— Square du Réduit ou square Ruault, 190, 191, *voir* place du Réduit.
— Théâtre, 30.
— Vieillettes, 32, *voir* hôpital Ste-Catherine-de-Sienne.

Lomme, 68.
Looberghe, bureau de bienfaisance, 121 note.
Loos, abbaye, couvent, 83 note.
Marseille, hospices, 202.
Mende, hospices, 184, 185.
Mons-en-Pévele, 18, 19, 27, 51.
Moulins-Lille, 68, *voir* Les Moulins
Nancy, hospices civils, 208.
Nord (département du), 64.
Paris, 198 note, 199 note.
— Boulevard de Strasbourg, 149.
— Sainte-Chapelle, 49.
Pays-Bas, 32.
Péronne, 18, 19, 27, 51.
Pont de Marcq, léproserie, 30, 39.
Rault, commune de Lestrem (P.-de-C.), 49 note.
Reims, abbaye St-Nicaise, 49.
Ronchin, 21.

Roubaix, hospices, 132, 148, 159, 161.
Rumillies (Belgique), 71.
Saint-André, 71.
— Hospice d'Incurables, 38 note, 206.
— Rue Molière, 7.
Seclin, 83 note, 84 note.
— Hôpital, 37 note.
Thoire-sur-Dinan (Sarthe), 126.
Tourcoing, hospices, 159.
Tournai, 37 note.
Versailles, 90.
Wazemmes, 17 à 21, 23 à 25, 45, 50 à 52, 57 à 60, 65, 68, 71, 74 note, 136, 143, 144, 151, 166.
— Allée Autier, 24.
— Allée de la Grappe de raisin, 17, 27, 50, *voir* Lille, rue de Calais.
— Allée Monjardin, 24, *voir* Lille, rue Francklin.
— Allée des Roses, 24, *voir* Lille, rue Alphonse-Mercier.
— Allée St-Augustin, 23, 24, *voir* Lille, Rue Ernest-Deconynck.
— Allée St-Blaise, 24, *voir* contour St-Blaise et Lille, rue St-Blaise.
— Allée St-Joseph, 26.
— Allée du Vacher, 17, 27, 50, *voir* Lille, Rue de St-Omer.
— Les Allées, 21, 23.
— Auberge du Pont-de-France, 26.
— Au chemin de l'Evêque, 21.
— Au Grand-Tournant, 21.
— Blanc-Ballot, 17, 50.
— Brasserie St-Pierre, 26.
— Cabaret de l'Arbonnoise, 24 note.
— Cabaret du Charbonnier, 26.
— Cabaret de la Grappe de Raisin, 26.
— Cabaret du Jardin de l'Arc, 24.
— Cabaret Monjardin, 24.
— Cabaret St-Honoré, 26.
— Canal des Stations, 24 et note, 25.
— Canton de la Compagnie, 17, 24.
— Canton St-Augustin, 17, 24.
— Canton St-Blaise, 17, 24.
— Chaussée de Lille à Béthune, 23, *voir* Rue du faubourg de Béthune et Lille, Rue Léon Gambetta.
— Chaussée de Dunkerque, 25, 26, 50, *voir* Lille, quai Vauban.
— Chemin des Bois-Blancs, 21.
— Chemin de l'Evêque, 23.
— Chemin des Margaritois, 20.
— Chemin du Moulin à Eau, 26, *voir* rue de la Digue.
— Chemin des Rogations, 21.
— Chemin de Ronchin, 20.
— Chemin St-Sauveur, 20.
— Chemin des Stations, 23, 24, *voir* Lille, rue des Stations.
— Contour St-Blaise, 23, *voir* allée St-Blaise et Lille, rue St-Blaise.
— Derrière Blanc-Ballot, 21, 26.
— Église N.-D. de Consolation, 136.
— Faubourg de la Barre, 17, 18, 21, 25 à 27, 74 note.
— Faubourg de Béthune, 21, 22, 166.
— Faubourg de Lille, 93.
— Faubourg de Paris, 21.
— Fourchon, 24.
— Fontaine del Saulch, 18, 50.
— Grande Allée, 24, *voir* Lille. rue Meurein.
— Les Hautes-Voies, 21.
— Impasse Colbert, 24.
— Jardin de la Compagnie, 17, 24.
— Moulin à Eau, 26.
— Moulin de l'Écaille, 23.
— Nouvelle Aventure, 22 et note.
— Plat-fond (ruisseau du), 26.
— Pont de Beaufremez, 24 note.
— Pont de Canteleu, 21, 27.
— Pont de France, 27.
— Pont de la Grande Allée, 24.
— Pont St-Blaise, 24.
— Porte Rouge, 74 note.
— Les 15 Bonniers, 21.
— Rue du Faubourg de Béthune, 21, 23, *voir* Chaussée de Lille à Béthune, et Lille, rue Léon Gambetta.
— Rue du Ratintout, 23, *voir* Lille, rue Ratisbonne.
— Ruelle Ste-Barbe, 23, 24, *voir* allée Ste-Barbe et Lille, rue Ste-Barbe.
— Vers Canteleux, 21.
— Vers Esquermes, 21.
— Vieille Aventure, 17, 23, 50.
Ypres, 32.

TABLE DES MATIÈRES

Pages

Introduction 5
Bibliographie 11

Première Partie. — Constitution des arrentements.....

CHAPITRE I. — SITUATION TOPOGRAPHIQUE 17

Section I. — État des concessions emphytéotiques accordées de 1821 à 1826 13
Section II. — Les arrentements de l'ancien Lille 19
Section III. — Les arrentements de Wazemmes 20
§ 1. La Vieille Aventure 23
§ 2. Les Allées 23
§ 3. Le Faubourg de la Barre 25
Section IV. — Les arrentements ruraux 27

CHAPITRE II. — ORIGINE DES ARRENTEMENTS 28

Section I. — Origine dans la personne des Établissements propriétaires 28
§ 1. L'Assistance Publique à Lille depuis le XI[e] siècle 28
§ 2. Rattachement des diverses fondations aux Établissements existant en 1820 38
§ 3. La fusion des revenus des Établissements 39
Section II. — Origine des arrentements envisagée quant aux biens.. 45
§ 1. Les arrentements sis dans l'ancien Lille 45
§ 2. Les arrentements de Wazemmes 50
§ 3. Les arrentements ruraux 51

CHAPITRE III. — CAUSES DE LA CONSTITUTION DES ARRENTEMENTS 52

Section I. — Demandes d'autorisation formulées de 1818 à 1824 ... 52
Section II. — Justifications des demandes postérieures de concessions 55
§ 1. Observations de l'Autorité Supérieure (1826-1827-1828)... 55
§ 2. Nouvelles observations formulées en 1828-1830 et production par les Hospices des résultats obtenus par les concessions de 1821 à 1826 57
§ 3. Critiques faites en 1835-1836 concernant un nouveau projet de concession 62
§ 4. Nouvel examen des avantages et inconvénients des arrentements en 1850-1851 67
§ 5. Interdiction des concessions supérieures à 30 ans en 1855. 71

CHAPITRE IV. — ANALYSE DES CONTRATS EMPHYTÉOTIQUES CONSENTIS DE 1821 A 1826 73

Section I. — Les contrats de l'Ancien Régime et de la Révolution .. 73
Section II. — Les instructions préfectorales de 1810 78

Pages

Section III. — Les baux emphytéotiques de 1821-1826..... 78
§ 1. Durée du bail emphytéotique et entrée en jouissance des arrentataires..... 79
§ 2. Formalités nécessaires pour parvenir à la concession.... 80
§ 3. Nature de la redevance emphytéotique..... 81
a) Substitution des redevances en nature aux redevances en argent..... 81
Prix du blé à Lille de 1321 à 1820..... 84
b) Stipulations relatives à la détermination et au calcul des redevances en nature..... 91
§ 4. Contributions et taxes..... 99
§ 5. Servitudes..... 101
§ 6. Rachat des matériaux et plantations par les nouveaux arrentataires..... 101
§ 7. Privilège des Hospices sur les matériaux..... 102
§ 8. Entretien des bâtiments et leur dépérissement..... 103
§ 9. Reprise des constructions et plantations à la fin de l'arrentement..... 104
§ 10. Morcellement des arrentements et mutations de propriété. 106
§ 11. Frais du bail emphytéotique..... 107
§ 12. Assurance contre l'incendie..... 108

Deuxième Partie. — Période emphytéotique.....

CHAPITRE I. — LE PAIEMENT DES CANONS..... 109
Section I. — Le prix du blé à Lille de 1821 à 1914..... 109
Section II. — Le prix du blé à Lille durant l'occupation allemande. 111
Section III. — Le prix du blé à Lille de 1919 à 1928..... 121
Section IV. — Le privilège des Hospices pour le règlement des canons 122

CHAPITRE II. — LA TAXE DE MAINMORTE SUR LES BIENS ARRENTÉS.... 125

CHAPITRE III. — LE RÉGIME DES CONSTRUCTIONS..... 128
Section I. — Réparations et démolition..... 128
Section II. — Assurance contre l'incendie..... 129
Section III. — Expropriation..... 131

CHAPITRE IV. — LES MORCELLEMENTS DE DOMAINE UTILE..... 133

CHAPITRE V. — LES ALIÉNATIONS DU DOMAINE DIRECT..... 134
Section I. — Les aliénations dans l'ancien Lille..... 134
Section II. — Les aliénations d'arrentements ruraux..... 136
Section III. — Les aliénations d'arrentements dans le nouveau Lille. 136
§ 1. Les ouvertures de rues..... 136
§ 2. Mode d'évaluation pour la vente du domaine direct..... 137
§ 3. Importance des ventes..... 143
Section IV. — Récapitulation des aliénations et état des canons restant à l'expiration des arrentements..... 143

Pages

Troisième Partie. — La rentrée des arrentements dans le patrimoine des Hospices

Situation financière des Hospices avant et après la guerre 145

CHAPITRE I. — RAPPORTS DES HOSPICES AVEC LES ARRENTATAIRES 148

Section I. — De la prorogation légale des arrentements 148

§ 1. Refus de la prorogation par les Commissions Arbitrales des loyers 149

§ 2. Refus de la prorogation par la juridiction civile 151

§ 3. Refus de la prorogation par le législateur 155

§ 4. Conséquences de ces refus 163

Section II. — Du rachat et de l'enlèvement des matériaux 164

§ 1. Du délai d'option imparti à l'arrentateur 165

§ 2. Estimation des matériaux sur le pied à rester ou à emporter 168

§ 3. État des rachats de matériaux des arrentements expirés... 172

§ 4. Régularisation des rachats de matériaux 172

Section III. — Des dommages de guerre des arrentements 175

§ 1. Du droit des Hospices à l'indemnité 175

§ 2. État des dommages de guerre des arrentements expirés .. 177

CHAPITRE II. — RAPPORTS DES HOSPICES AVEC LES LOCATAIRES D'ARRENTATAIRES 179

Section I. — Rejet de la prorogation légale de jouissance 179

Section II. — Exclusion des arrentements du bénéfice de la loi sur la propriété commerciale 180

Section III. — Fixation des nouveaux loyers 181

§ 1. Les articles 537 et 1712 du Code civil et les lois sur les loyers. 181

§ 2. État des loyers des anciens arrentements 186

CHAPITRE III. — RAPPORTS DES HOSPICES AVEC LA VILLE 188

Section I. — Constitution du fonds d'arrentement pour la remise en état des constructions 188

Section II. — État des travaux de réparation des anciens arrentements 189

Section III. — Convention avec la Ville pour l'exécution de ces travaux. 190

Section IV. — Aménagement et assainissement des arrentements expirés 191

Section V. — Application de la loi du 19 Octobre 1919 aux propriétés des Hospices sises dans l'ancienne zone militaire ... 193

CONCLUSION 201

RÉPERTOIRE DES PLANS ET TABLEAUX 211

TABLE DES NOMS DE PERSONNES 213

TABLE DES NOMS DE LIEUX 217

TABLE DES MATIÈRES 223